

# STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Björken, org. nr. 702000-1900.

## Firma och ändamål

### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Björken.

### § 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande mot vederlag 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 ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Särskilda bestämmelser

### § 3

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

### § 4

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår (Jfr 17 §).

## Räkenskapsår

### § 5

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

## Medlemskap

### § 6

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen.

## § 7

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

Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen.

## Avgifter

### § 8

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

För lägenhet med terrass eller altan får årsavgiften vara förhöjd med högst 17 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) per kalenderår.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till ett belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 9 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) vid tiden för överlåtelse.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till ett belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) vid tiden för pantsättning.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får maximalt uppgå till ett belopp motsvarande 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

## Avsättningar och användning av årsvinst

### § 9

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s k yttre fond, ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet ska 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 samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits. Endast medlem som är bosatt i föreningens hus är valbar till styrelsen.

### § 11

Styrelsen 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 mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

### § 12

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen eller av annan person som styrelsen utsett för detta.

### § 13

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

Förvaltaren ska inte vara ordföranden 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 upprätta och regelbundet uppdatera en underhållsplan för genomförande av underhåll för föreningens fastighet,
- att avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (re-

- sultaträkning), och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning), att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
  - att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

## § 16

Minst en och högst två revisorer samt minst en och högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisorn:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma 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 behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten. Medlem, som inte bor inom fastigheten, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress. När skriftlig kallelse krävs enligt lag får kallelse ske med elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Ska frågan om stadgeändring behandlas på stämman ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

Kallelse till ordinarie stämma och kallelse till extra stämma får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och senast två veckor före stämman. Ska stämman behandla en fråga om likvidation eller en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion ska kallelse till extra stämma dock utfärdas senast fyra veckor före föreningsstämman.

## § 18

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

## § 19

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Val av ordföranden vid stämman.
- b) Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
- c) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- d) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
- e) Godkännande av dagordningen.
- f) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare.
- g) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- h) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- i) Föredragning av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut i fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- l) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- m) Beslut i fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter.
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- o) Val av revisor/-er och suppleant.
- p) Val av valberedning.
- q) Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma ska, förutom punkterna a-g ovan, förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

## § 20

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor tillställas medlemmarna.

## § 21

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

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

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Medlem eller ombud får medföra ett valfritt biträde som har rätt att yttra sig vid stämman.

Omröstning vid 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 ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

## **Upplåtelse och övergång av bostadsrätt**

### **§ 22**

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

### **§ 23**

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

### **§ 24**

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till 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 bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs dock inte vid förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

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 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 angetts 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 de villkor som förskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrätts-havare.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska 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 bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska 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 ska 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 och 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. Ifråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning,

\*golvsbrunnar, 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;

ifråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla,

\*målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning,

\*reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utförts arbete där för hans räkning.

Om bostadsrättshavaren varit vållande till vatten- eller brandskada och föreningen tagit sin fastighetsförsäkring i anspråk så ska bostadsrättshavaren stå för föreningens självrisk.

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.

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

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

Om ohyra förekommer i lägenheten ska 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 utföra åtgärd som innefattar:

- a) ingrepp i bärande konstruktion,

- b) ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller
- c) annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till sådan åtgärd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

### § 31

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

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftad 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 svarar för.

### § 33

En bostadsrättshavare får upplåta hela 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 andrahand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd ska begränsas till en viss tid och kan förenas med villkor.

### § 34

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

### § 35

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

## Förverkandeanledningar

### § 36

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för 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,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 34 eller 35 §§,
5. 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 fastigheten,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 31 § ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 32 § och han inte kan visa en giltig ursäkt, för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed 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. Vid denna bedömning ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott

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

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket pkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

### Övriga bestämmelser

#### § 37

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

#### § 38

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2019.

Intygar undertecknade styrelseledamöter.



Underskrift

GUSTAF TISELIUS  
Namnförtydligande



Underskrift

JAN GIDLÖF  
Namnförtydligande