

Stadgar för Brf Vallgossen

(reviderade och antagna vid föreningsstämorna 2023 och 2024)

Föreningens firma och ändamål

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vallgossen
- § 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

- § 3 Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

Räkenskapsår

- § 4 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

Medlemskap

- § 5 Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap. 10 § i Bostadsrättslagen (1991:614).

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

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

Avgifter

- § 7 För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt de i 8 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrättens andelstal 1 och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, hushållsgas och elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Styrelsen kan vidare besluta att ersättning för speciella tjänster, såsom larm/bevakningstjänster för lägenheter, till fullo kan debiteras de som anslutits till tjänsten.

I årsavgiften ingående ersättning för reinvestering, drift och underhåll avseende porttelefonsystem fördelas efter bostadsrätternas andelstal 2.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodag till dess full betalning sker.

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

För arbete med överlåtelse får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

Överlåtaren av bostadsrätten svarar för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

Bostadsrättsföreningen får vid upplåtelse i andra hand ta ut avgift av bostadsrättshavaren med högst en tiondel av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften för andrahandsuthyrningen erläggs i sin helhet vid uthyrningens början.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 8 Avsättning för fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kronor/m² lägenhetsyta för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

§ 9 Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter, samt minst en och högst fyra suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för högst två år.

§ 10 Styrelsen konstituerar sig själv om inte stämman beslutat annorlunda.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§ 11 Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett.

§ 12 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation.

§ 13 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.

§ 14 Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt innehålla redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta en budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, före årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att senast sex veckor före den föreningsstämma på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse skall framläggas till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna året samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar.

§ 15 En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§ 16 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Medlem som inte bor i föreningens hus skall skriftligen kallas under uppgiven postadress eller e-postadress.

Kallelse till föreningsstämma respektive extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

§ 17 Medlem 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.

§ 18 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av ordförande vid stämman
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 5) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 6) Fastställande av röstlängd
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelse
- 9) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- 10) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- 12) Fråga om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisor och suppleant
- 15) Val av valberedning
- 16) Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen
- 17) Stämmans avslutande

På extrastämma skall utöver punkterna 1-6 och 17 förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till denna.

§ 19 Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den som stämmans ordförande har utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- a) att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet
- b) att stämmans beslut skall föras in i protokollet
- c) om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara tillgängligt för medlemmarna hos styrelsen.

§ 20 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, make, förälder, syskon, barn, registrerad partner eller sambo. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. En medlem kan vid föreningsstämman medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, förälder, syskon, barn, registrerad partner eller sambo.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening som biträds av ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Beslut om ändring av föreningens stadgar som innebär ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna skall beräknas är giltigt:

- om samtliga röstberättigade i föreningen är överens om detta eller
- om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor, varav minst en ordinarie, och minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 21 Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt 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 upplåtelseavgift skall uttas skall även den anges.

§ 22 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får förvägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten.

§ 23 Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och bör skäligen bli godtagna av föreningen som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

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

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet av sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 24 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. Iakttagas inte tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§ 25 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 26 En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligt hos styrelsen.

Vid 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

§ 27 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen som balkong och källarförråd i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda bland annat för:

- a) rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- b) inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten
- c) fönster med tillbehör
- d) ytter- och innerdörrar med tillbehör
- e) installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, el, tele, data samt larm till de delar dessa befinner sig inom lägenheten och inte betjänar fler än en lägenhet.
- g) luftning och målning av radiatorer

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för:

- a) reparationer av ledningar för avlopp, värme, ventilation, gas och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa betjänar fler än en lägenhet
- b) ledningen för el fram till lägenhetens elcentral
- c) mätare för el, vatten och gas samt ledningar till dessa
- d) radiatorer (beträffande målning: se ovan), golvvärme och ventilationskanaler i den ursprungliga installationen
- e) ytbehandling av ytterdörrars ytersida och för utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörr

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand, vattenledningsskada eller ohyra endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästas honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete för hans räkning.

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

§ 28 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar:

- a) ingrepp i bärande konstruktion
- b) installation eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten
- c) ändring av el-, tele-, data- eller larminstallation
- d) ändring av markanläggning
- e) installation eller ändring av anordning för ventilation
- f) installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet
- g) annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten skall ske på ett fackmässigt sätt.

§ 29 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt § 27.

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

§ 30 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 tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

§ 31 En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Sådant samtycke ges för en bestämd tid.

Samtycke behövs dock inte:

- 1) om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- 2) om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

§ 32 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.

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

§ 34 Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren 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 behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med § 32 eller § 33,
- 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 enligt § 29 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 30 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller vilken till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

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

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

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

Övriga bestämmelser

§ 35 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas

enligt följande:

- 1) Erlagda insatser och upplåtelseavgifter återbetala
- 2) Överskott efter dispositioner enligt punkt 1 skall fördelas i förhållande till bostadsrättshavarnas andelstal.

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.