

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Nacka Kyrkby

Stadgar gällande efter att föreningsstämma 31 maj 2018 och extra stämma 21 oktober 2018 enhälligt röstat för att ändra i § 15, 16, 17, 19 och 21 i enlighet med ny lagstiftning.

Föreningens firma och ändamål

1§ Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Nacka Kyrkby.

2§ Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt före obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. 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 skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3§ Styrelsen skall ha sitt säte i Nacka.

4§ Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Jfr 17§.

Räkenskapsår

5§ Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

Medlemskap

6§ Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10:e § i bostadsrättslagen (BRL). Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen.

7§ Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han/hon innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

Avgifter

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

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestående av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för de i 9§ angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas insatser. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

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

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av basbelopp enligt lagen om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften betalas av bostadsrättsinnehavaren. Upplåts lägenheten under del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgiften betalas per månad eller efter överenskommelse.

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 slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

10§ Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter samt minst en och högst två suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Ledamöter och suppleanter skall samtliga vara medlemmar i BRF Nacka Kyrkby. Om fler medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt kan endast en av dem ingå i 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. För giltighet av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12§ Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

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

Förvaltaren skall inte vara ordförande i styrelsen.

14§ Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

15§ Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för intäkter och kostnader under året (resultaträkning) 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 fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning för det gångna verksamhetsåret,
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen,
- att föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) enligt BRL 9 kap §8-10.

16§ Minst en revisor samt minst en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden till nästa stämma hållits.

Revisor åligger:

- 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.

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 biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra

stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall tillställas medlemmarna via brev eller e-post. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före stämma.

Bostadsrättsföreningen får, då skriftlig kallelse krävs, enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

18§ 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.

19§ På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- 1) Föreningsstämmans öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
- 4) Godkännande av röstlängd
- 5) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
- 6) Godkännande av dagordning
- 7) Val av protokolljusterare samt rösträknare
- 8) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- 9) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 10) Föredragning av revisorernas berättelse.
- 11) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- 13) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- 14) Fråga om arvoden.
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 16) Val av revisor och suppleant.
- 17) Val av valberedning
- 18) Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen.
- 19) Föreningsstämmans avslutande

På extra stämma skall, förutom punkterna 1-8 ovan, förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

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

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom valfritt ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar slutet 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 BRL.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

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

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

24§ Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna 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.

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 arvsskifte eller 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 på offentlig auktion för dödsboets räkning.

25§ Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

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

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då

maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådana 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 innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall 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. Iakttas 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 skall 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 skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans/hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller som där gästar eller av annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon bort iakttas.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

29§ Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten. Med avsevärd förändring avses Reparation / ombyggnad av lägenhet där nedan listat område/listade områden berörs:

- el
- vatten
- fuktspärr
- värme
- ventilation
- bärande konstruktion

30§ Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon skall härvid ställa sig till efter rättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall härvid hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom/henne själv iakttas även av dem för vilka han/hon svarar enligt 28§ tredje stycket. Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenhet.

31§ Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

32§ Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

33§ Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

34§ Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

35§ Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet

eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift två vardagar efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,

4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 30§ skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

6. om strid med 31§ tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter 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 nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej 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.

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

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

36§ Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65§ bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

37§ I allt varom ej här stadgats gäller bostadsrättslagen.

38§ Förhyrning av parkeringsplats.

Bostadsrättshavare, som äger eller eljest disponerar bil (firmabil, tjänstebil e d) eller som har hushållsmedlem, inneboende eller hyresgäst, som äger eller disponerar bil, är skyldig att, om föreningen kan erbjuda parkeringsplats, utöver årsavgift erlagga jämväl av föreningens styrelse fastställd hyra för en parkeringsplats inom de parkeringsanläggningar föreningen anordnat inom föreningens fastighet.

Hyran erläggs så länge bostadsrättshavaren eller annan i lägenheten boende disponerar bilen och skall betalas för hel månad även om bilen disponerats endast del av månad. Avyttras bilen och önskar

bostadsrättshavaren bli befriad från hyran, är bostadsrättshavaren skyldig att skriftligen bevisa, att bilen är såld eller ej längre disponeras. Sedan skriftlig framställning enligt fastställt formulär om befrielse från hyran inkommit till föreningen, befrias bostadsrättshavaren från hyran fr o m sista dagen i den kalendermånad, som infaller efter den månad anmälan inkommit.

Inträder skyldighet att erlægga hyra för parkeringsplats, åvilar det bostadsrättshavaren att genast skriftligt göra anmälan härom till föreningen. Försummar bostadsrättshavaren detta skall hyran erläggas retroaktivt fr o m den månad anmälan skulle ha skett.

Försummelse att betala hyra för parkeringsplats likställs med försummelse att betala årsavgift och andra avgifter för bostadslägenheten.

Parkeringsplatserna är numrerade och föreningen meddelar vilken plats bostadsrättshavaren erhåller.

39§ Valberedningens uppgift är att värva medlemmar till styrelsearbete. Valberedningen skall bestå av minst tre personer och väljs vid ordinarie årsstämma. Varje år väljs minst en ny ledamot. Valberedningen är aktiv under hela året. Under januari/februari månad skaffar sig valberedningen information om ordinarie ledamöters och suppleanters planer för fortsatt styrelsearbete.