

# Stadgar för BRF Björkgården (orgnr 716416-4985)

Antagna vid föreningens extra stämma 2020-06-09

## Föreningens namn, ändamål och säte

### § 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Björkgården.

### § 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### § 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Danderyds kommun.

## Medlemskap

### § 4 Medlemskap

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

För att antagas ska förvärvaren bifoga kopia på överlåtelsehandlingen underskrivet av säljare och köpare samt pris.

Juridisk person får vägras inträde. Kommun och landsting kan ej vägras inträde. Medlemskap för fysisk person får inte vägras om föreningen inte har synnerliga skäl att anföra.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, etnicitet, trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Föreningen har rätt att vägra medlemskap om ansökande inte avser att bosätta sig i lägenheten eller saknar ekonomiska möjligheter att betala avgifter.

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge vederbörande innehar bostadsrätt.

## **§ 5 Upplåtelse av bostadsrätt**

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas till medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, lägenhetsbeteckning, ändamål med upplåtelsen samt avgift för lägenheten.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätt endast om vederbörande antas som medlem i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make, sammanboende eller närstående som varaktigt bott i bostadsrätten får denne inte förvägras inträde i föreningen.

Överlåtelse av bostadsrätt ska ske genom skriftligt avtal undertecknat av överlåtare och förvärvare.

## **Avgifter**

### **§ 6 Avgifter**

För bostadsrätt erläggs årsavgift för bestridande av föreningens löpande utgifter inklusive amorteringar och räntebetalningar samt av föreningsstämma beslutade avsättningar.

Avgiften tas ut månadsvis i förskott.

Avgiften fördelas på lägenheterna i proportion till deras andelstal.

För lägenheten fastställt andelstal kan endast ändras av föreningsstämma.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning och el skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Upplåtelseavgift eller överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Utöver detta får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrättsmedlem.

## **Avsättningar**

### **§ 7 Avsättningar**

Till dispositionsfond ska avsättas eventuellt överskott i föreningens verksamhet.

Inom föreningen kan också finnas en fond för reinvesteringar samt yttre och inre underhåll.

## **Styrelse och revisorer**

### **§ 8 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fyra styrelseledamöter och högst fyra personliga styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen konstituerar sig själv vid första möte efter stämman där val av styrelse har skett.

Styrelsen är beslutsförm när de närvarandes antal (ordinarie ledamot eller personlig suppleant) överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen får ej avhända föreningens fasta egendom utan godkännande av föreningsstämman. Styrelsen kan dock inteckna och belåna sådan egendom.

Styrelsen ska verka för att samtliga bostadsrättshavares intressen tillvaratas.

### **§ 9 Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorn senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Senast två veckor före föreningsstämman ska styrelsen tillse att en kopia av årsredovisningen är tillgänglig för medlemmarna.

### **§ 10 Underhåll**

Styrelsen ska underhålla föreningens fastighet med syfte att bibehålla värdet och planera hur åtgärderna ska finansieras.

### **§ 11 Budget och fastställelse av årsavgift**

Styrelsen ska en gång årligen, normalt i slutet av året, fastställa en budget för kommande år. Budgeten ska medge att underhållet av fastigheten kan realiseras. I samband med fastställandet av budgeten fastställs också kommande års årsavgift.

### **§ 12 Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en revisor för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämman.

Revisorn ska senast tre veckor innan ordinarie föreningsstämman lägga fram revisionsberättelse.

### **§ 13 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår, dvs. 1 januari till 31 december.

# Föreningsstämma

## § 14 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året innan juni månads utgång.

Kallelse till stämma ska ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse till ordinarie och extra stämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress än i föreningens hus ska kallelsen istället skickas till medlemmen per post.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat på stämman ska anmäla ärendet till styrelsen minst två veckor innan föreningsstämman.

Extra stämma hålls då styrelsen anser att anledning till extra stämma finns. Extra stämma kan också utlysas då minst två bostadsrättsmedlemmar skriftligen begär detta.

## § 15 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen och hur vinst eller förlust ska balanseras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av eventuell revisor
13. övriga ärenden anmälda minst två veckor före beslut om årsmöte

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

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

På extrastämma ska bara de ärenden tas upp som stämman är utlyst för.

Vid stämma fört protokoll ska senast efter två veckor vara tillgängligt för medlemmar.

## **§ 16 Medlems röst**

Vid föreningsstämma har varje bostadsrätt en röst. Om bostadsrätten ägs gemensamt av fler än en har bostadsrätten endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina skyldigheter mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftligt daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. Ombud för medlem kan endast vara en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn.

En medlem kan ta med ett biträde på föreningsstämman. Biträde har yttranderätt. Omröstning sker öppet om inte någon närvarande röstberättigad begär sluten omröstning.

Som föreningens beslut gäller den mening som nått enkel majoritet (mer än hälften av avgivna röster, nedlagda röster räknas inte in). Vid lika röstetal avgörs vid personval genom lottning. För lika röstetal i övriga frågor gäller den mening ordföranden biträder.

Vissa beslut ska behandlas enligt bostadsrättslagens krav på särskild majoritet för att nå giltighet. Till exempel ändring av föreningens stadgar.

## **Bostadsrättshavarens ansvar**

### **§ 17 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas och bågar i lägenhetens ytter och innanfönster
- lägenhetens dörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av utsidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hens egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a. någon som hör till hens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
  - b. någon annan som hen har inrymt i lägenheten, eller
  - c. någon som för hens räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om hen brustit i omsorg och tillsyn.

Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren egentligen ska svara för. Det får då endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som då berör bostadsrättshavarens lägenhet. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma

## **§ 18 Ordningsregler**

Styrelsen fattar beslut om ordningsregler som gäller för alla bostadsrättshavare i föreningen. Ordningsreglerna utformas så att ingen medlem skäligen upplever sig förfördelad.

## **§ 19 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. En ansökan ska alltid göras och arbete får påbörjas efter styrelsens skriftliga tillstånd. Följande åtgärder kräver utförlig dokumentation och i förekommande fall myndighetstillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten
3. fönster
4. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen kan vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Bostadsrättshavare som avser att renovera ska tillse att entreprenören/hantverkaren har för arbetet lämplig och gällande försäkring. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt, enligt svensk byggnorm och där entreprenören/hantverkaren har erforderliga behörighetsbevis som ska biläggas ansökan.

Erforderliga kvalitetscertifikat på utfört arbete ska lämnas samt dokument på efterkontroll enligt styrelsens krav.

Vid ingrepp på föreningens egendom äger föreningen rätt att åtgärda brister och skador på bostadsrättshavarens bekostnad

## **§ 20 Skyldigheter och rättigheter**

Bostadsrättshavare är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren skall härvid följa de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar.

Gods som kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenheten.

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

Korttidsuthyrning utan föreningens tillstånd är ej tillåten.

## **§ 21 Upplåtelse av lägenheten**

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens godkännande i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem.

Bostadsrättshavare som under viss tid ej kan att använda sin lägenhet får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadslägenheten får inte användas till annat ändamål än det avsedda se § 2.

Bostadsrättslägenheten får ej inrymma utomstående personer utan tillstånd från styrelsen.

## **§ 22 Uppsägning av bostadsrättshavare**

Uppsägning är berättigat under följande förutsättningar:

- Om bostadsrättshavare dröjer med betalning mer än en vecka
- Om bostadsrättshavare utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- Om lägenheten används i strid mot §20.
- Om bostadsrättshavare åsidosätter sina skyldigheter enligt §17 och det är av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

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

Innan uppsägelse får ske ska bostadsrättsinnehavaren av en styrelseledamot informeras om situationen och ges möjlighet till rättelse. Rättelsen skall ske omedelbart. Om omedelbar rättelse inte är möjlig skall rättelse ske så snabbt som möjligt givet situationen. I en sådan situation skall bostadsrättsinnehavaren informeras om de möjligheter som finns tillgängliga för att undvika hotet om uppsägning.

Uppsäges bostadsrättshavare till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada som bostadsrättsinnehavare åstadkommit i sin bostadsrätt.

## Föreningens upplösning

### § 23 Upplösning av föreningen

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

### Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen (1991:614), Lagen om ekonomiska föreningar (2018:672) samt övriga tillämpliga författningar.

.