

Stadgar för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASTREA 13

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen ASTREA 13.

2 §

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen p.g.a. sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

Medlemskap

4 §

Fråga om antagande av medlem avgöres av styrelsen om ej annat följer av 52 § bostadsrättslagen.

5 §

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

Avgifter

6 §

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i 7 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

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

Utplåtelse- och överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

7 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast fr.o.m. det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av förenings fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,2% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

8 §

Styrelsen skall bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter samt högst 2 suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

9 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

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.

10 §

Föreningens firma tecknas av ordföranden eller av två styrelseledamöter i förening.

11 §

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

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

12 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

13 §

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 föreningens 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 fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorns berättelse skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret, samt
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopior av årsredovisningen och revisornsberättelsen.

14 §

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

15 §

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året stämma före juni månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämplig plats inom föreningens fastighet. Kallelse till stämma skall ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem som icke bor inom fastigheten skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse utfärdas använda elektroniska hjälpmedel.

16 §

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst en vecka före stämman.

17 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Val av justeringsmän
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- f) Föredragning av revisorns berättelse
- g) Fastställande av balansräkningen
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- j) Fråga om arvoden
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- l) Val av revisor och suppleant
- m) Övriga anmälda ärenden

På extra stämma skall endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angetts i kallelsen till densamma.

18 §

Protokoll från stämma skall senast inom två veckor vara tillgängligt för medlemmarna hos styrelsen.

19 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud, som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Ingen får med hjälp av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om ej närvarande röstberättigad kräver sluten omröstning.

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

De fall – bl.a. fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 60-62 §§ i bostadsrättslagen.

Räkenskapsår

20 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

21 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även denna anges.

22 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätt endast om personen är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

23 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får nekas medlemskap.

24 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

25 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

Avsägelse av bostadsrätt

26 §

Bostadsrättshavare kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

27 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak, som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, 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 p.g.a. brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästas honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbeten för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller ovanstående dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

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

28 §

Bostadsrättshavare får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.

29 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Denne skall härvid rätta sig efter de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 27 § tredje stycket.

Gods som veterligen är, eller som med skäl kan misstänkas vara, behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

30 §

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra erforderliga arbeten.

31 §

Bostadsrättshavaren 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 kan utnyttja sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i sin helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

32 §

Bostadsrättshavaren 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.

33 §

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

34 §

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 årsavgift mer än två vardagar efter förfallodag,
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, 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 bidrager 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 29 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda § åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med 30 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det kan anses av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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

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

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

35 §

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

36 §

Styrelsen äger teckna borgen för lån, som medlem kan komma att uppta för förvärv av bostadsrätt och därvid jämväl ställa pantbrev i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlemmen skall i sådant fall pantsätta lägenheten till föreningen.

37 §

I allt varom här ej stadgats gäller lagen om bostadsrätt av den 14 maj 1971 alt 1991:614.

Dessa stadgar har enhälligt antagits vid föreningsstämmor den 2 februari 2018 och den 15 maj 2018.

Bengt Orhall

Frida Lundgren

Adrian Gehrig

Ordförande

Ledamot

Ledamot