



STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN S:TA ANNA

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen S:ta Anna. Org nr . 702002-2831

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet S:ta Anna 7 upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. *

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

*Med bostadslägenhet avses i dessa stadgar en lägenhet som är avsedd att helt eller huvudsakligen användas som bostad. Med lokal avses en annan lägenhet än bostadslägenhet.

MEDLEMSKAP

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

Bostadsrättsföreningens styrelse får efter fritt skön besluta om en juridisk person ska antas som medlem i föreningen. Dock måste styrelsen vid denna prövning iaktta de skatterättsliga bestämmelserna så att föreningen är att anses som ett äkta privat bostadsföretag.

3 §

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

INSATSER OCH AVGIFTER

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

För att täcka den löpande verksamheten får föreningen ta ut en årsavgift. Årsavgiften beräknas så att finansiella kostnader fördelas i relation till lägenheternas andelstal samt övriga kostnader i relation till deras yta. I årsavgiften ingående kostnader för värme, varmvatten, el, renhållning och konsumtionsvatten kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning. Motsvarande kostnader för övriga medlemmar ska i sådant fall fördelas särskilt mellan dessa innan resterande del av övriga kostnader fördelas på samtliga medlemmar. Kostnader som är direkt hänförliga till viss lägenhet betalas av ägaren.

Om grunden för beräkningen av andelstalen, enligt föregående stycke, ändras ska beslutet fattas av föreningsstämman med minst två tredjedels majoritet av de röstberättigade

Årsavgiften ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller utomstående såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme m m utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

5 §

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Överlåtaren ska till styrelsen anmäla sin nya adress.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag

samt till vem överlåtelsen skett.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen ska alltid bifogas anmälan/ansökan.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

6 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

7 §

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

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 från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

8 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om förvärvaren i strid med 7 § första stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

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

Juridisk person får förvärva bostadslägenhet endast om den ska användas för permanent boende och ska ange vem som kommer att utnyttja bostadsrätten.

9 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i förening-

en, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i anmäningen, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för förvärvarens räkning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

10 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen

Föreningen svarar för reparation av de stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar

- ytskikten på rummets väggar, golv och tak jämte underliggande skikt, inklusive i förekommande fall fuktisolering, som krävs för att anbringa ytbeläggnings på ett fackmannamässigt sätt,
- icke bärande innerväggar,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, inklusive golvvärme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar,
- golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- svagströmsanläggningar, inklusive säkringsskåp och därifrån utgående el och informationsledningar jämte kanalisationer,
- eldstäder samt rökgångar i anslutning till gemensam pipa samt brandvarnare-
- målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar;
- inner- och ytterdörrar inklusive karmar, beslag ringklocka och låsanordningar, dock ej målning av ytterdörrens utsida,
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt målning förutom utvändigt målning och kittning,
- bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som

gäst,

- b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
- c) någon som för hans eller hennes 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 han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller terrass.

11 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. 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 påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar och skall tillställa föreningen relevant dokumentation över förändringar. Arbetena skall utföras fackmannamässigt.

12 §

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

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

13 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring/företagsförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring.

UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

14 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en

andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt namnet på den till vilken lägenheten ska upplåtas i andra hand.

15 §

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

16 §

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.

MEDLEMS OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

17 §

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget ska ange

1. dagen för utfärdandet
2. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
3. dagen för registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
4. bostadsrättshavarens namn
5. andelstalet för bostadsrätten
6. vad som finns antecknat ifråga om pantsättning av bostadsrätten.

FÖRVERKANDE OCH UPPSÄGNING

18 §

I 7 kap. 18-25 §§ bostadsrättslagen (1991:614) finns bestämmelser om förverkande av bostadsrätten m.m.

GEMENSAM BESTÄMMELSE FÖR FÖRENINGENS BESLUTSORGAN

19 §

Varken föreningsstämman, styrelsen eller någon annan ställföreträdare för föreningen får företa en rättshandling eller någon annan åtgärd som är ägnad att ge en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem.

STYRELSEN

20 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst två och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Om en juridisk person är medlem i föreningen kan som styrelseledamot och suppleant väljas den som är legal ställföreträdare för den juridiska personen. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot.

21 § Styrelseledamots handläggning

En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om

1. avtal mellan honom eller henne och föreningen,
2. avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller
3. avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Med avtal som avses i första stycket jämställs rättegång eller annan talan. Med handläggning avses såväl överläggning som beslut.

PROTOKOLL

22 §

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt och ska föras i nummerföljd.

BESLUTSFÖRHET

23 §

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

KONSTITUERING OCH FIRMATECKNING

24 §

Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande, sekreterare och kassör samt inom eller utom sig vicevärd. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

25 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

RÄKENSKAPSÅR

26 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 tom 31/12. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

REVISORER

27 §

Revisorerna ska vara minst en och högst två . Någon suppleant behöver inte väljas.-Revisorer väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till nästa ordinarie föreningsstämman.

28§

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor innan den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämman över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två (2) veckor före den föreningsstämman på vilken ärendet ska förekomma till behandling.

FÖRENINGSTÄMMA

29 §

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

30 §

Ordinarie föreningsstämman (årsstämman) ska hållas årligen före maj månads utgång.

MOTIONSRÄTT

31 §

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma ska kunna anges i kallelsen till denna stämma ska ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den tid som styrelsen bestämmer.

EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

32 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när medlemmar representerande minst 1/10 av det totala röstetalet skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

DAGORDNING

33 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 3) Fastställande av röstlängd
- 4) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 5) Godkännande av dagordningen
- 6) Val av stämмоordförande
- 7) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut om antal ledamöter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter

- 16) Val av revisor/er och revisorssuppleant/er
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 37 §
- 19) Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1 - 7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

34 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 37 § ska anges i kallelsen. Denna ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast fyra (4) veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Kallelse till en extra föreningsstämma får också utfärdas senast två veckor före föreningsstämman om stämman ska behandla en fråga om ändring av stadgarna,

RÖSTRÄTT

35 §

Vid föreningsstämma har varje medlem ett röstetal som motsvarar andelstalet i föreningen dock maximerat till tjugo procent av det sammanlagda röstetalet för antalet närvarande medlemmar. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast ett röstetal motsvarande lägenhetens röstetal. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag. Juridisk person utövar sin rösträtt genom legal ställföreträdare eller ombud.

OMBUD OCH FULLMAKT

36 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Är medlemmen en juridisk person får denna endast företrädas av ombud som är anställd hos den juridiska personen, medlem i föreningen eller legal ställföreträdare för annan juridisk person som är medlem i föreningen. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

BITRÄDE

37 §

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

NÄRVARORÄTT VID FÖRENINGSSTÄMMA

Den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämma. Detta gäller endast om företrädare för föreningen begärt att han eller hon ska vara stämмоordförande eller han eller hon ska till medlemmarna lämna information som har betydelse för medlemmarna och föreningens verksamhet.

BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA

38§

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

VALBEREDNING

39 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämma.

PROTOKOLL

40 §

Ordföranden ska sörja för att protokoll förs vid föreningsstämman. Ifråga om protokollets innehåll gäller

- 1) att röstlängd ska tas in i eller biläggas protokollet
- 2) att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- 3) om omröstning har ägt rum, att resultatet ska anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMAR

41 §

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

UNDERHÅLLSPLAN M. M.

42 §

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

43 §

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

ÖVRIGT

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt andra tillämpliga lagar.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 23 maj 2019 samt 10 juni 2019

intygar undertecknade styrelseledamöter.

.....
Axel Östergren

.....
Gundaris Rasmanis

BRF S:ta Anna (702002 – 2831)

.....
Maria Svedenström

.....
Lars Svensson

.....
Patric Öhman