

STADGAR

Föreningens firma och säte

§ 1

Föreningens firma är Bostadsföreningen Stenhuggarebyn. Styrelsen har sitt säte i Stenhamra, Ekerö Kommun.

Ändamål och verksamhet

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostäderna är avsedda i första hand för fritidsboende, men ger möjlighet också för mycket enkelt boende året runt. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har att bevaka det kulturarv som tidigare invånare lämnat. Övriga byggnader, tvättstuga, mangelbod, förråd, vedbodar och liknande, som idag inte används som bostäder skall ej i framtiden heller upplåtas som bostäder.

Medlemskap

§ 3

Frågan om att anta en ny medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 4

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

En juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap. En förening som har, eller som avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, får inte vägra en hyresgäst (fysisk person) i huset medlemskap i föreningen. Detta under förutsättning att hyresgästen ansökt om medlemskap ett år från föreningens förvärv av huset och att hyresförhållande förelåg vid tiden för ombildningen.

Insats och avgifter

§ 5

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter för brukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalningen sker.

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

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgift till högst 1 procent av det basbelopp som gäller för tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Övergång av bostadsrätt

§ 6

Bostadsrättshavaren får överlåta sin bostadsrätt och uteplatsen endast till person (fysisk) som har antagits som medlem i bostadsrättsföreningen.

Överlåtelse

§ 7

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Tillträde

§ 8

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om hen har antagits till medlem av föreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i förening. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anamma dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingår i bodelningen eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död att någon, som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 9

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 skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenhet efter förvärvet.

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

§ 10

Om en bostadsrätt övergått från en bostadsrättshavare till en annan genom bodelning, arv, testamente, eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, måste förvärvaren visa att någon som inte vägrats inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt

medlemskap. Detta skall ske inom sex månader från det att hen fick uppmaningen. Iakttagas inte detta, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§ 11

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till, vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 12

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt, inredning och utrustning – såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, svagströmsledningar, i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp).

Bostadsrättshavaren svarar för golvbrunnar, eldstäder, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner och ytterfönster, dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Föreningen svarar för att sotning utförs.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte har vållat gäller vad som nu sagts dock endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen bort beakta.

För vattenlednings- och/eller avloppsskada ansvarar bostadsrättsinnehavaren för alla skador som kan uppkomma inom bostadsfastigheten. Föreningen avsäger sig allt ansvar för vattenlednings- och/eller avloppsskador som kan uppkomma i bostadshuset.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand.

Är bostadsrättslägenheten försedd med uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

§ 13

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits.

§ 14

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av huset, följa allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom huset. Hen skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren har ansvaret för att reglerna även följs av den som hör till hens hushåll, gästar honom, av annan som hen hyser i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är, eller med skäl kan misstänka ohyra får inte tas in i lägenheten.

§ 15

Företrädare har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset, även om hens lägenhet inte besväras av ohyra.

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

§ 16

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga samtycke i andra hand upplåta lägenheten eller del av lägenheten till annan än medlem.

§ 17

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

§ 18

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 19

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från uppmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

§ 20

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen bett honom att betala sin årsavgift eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka från förfalldagen.
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
- 3) om lägenheten används i strid med § 17 eller § 18
- 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 underlåtit styrelsen som att det finns ohyra i huset.
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdats eller om bostadsrättshavarens eller den, som lägenheten upplåtits till i andrahand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 13 vid lägenhetens användande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 14 och hen inte kan visa giltigt ursäkt för detta
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt
- 9) förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- 10) Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

§ 21

Uppsägning som avses i 20 § första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om bostadslägenhet får uppsägningen på grund av förhållanden som avses i 20 § första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

§ 22

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses 20 § första stycket 1-3 eller 5-7 men rättelse sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen

- inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i 20 § första stycket 4 eller 7
- inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 20 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 23

En bostadsrättshavare kan skiljas från sin lägenhet på grund av förhållanden som avses i § 20 första stycket 8, endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock

kvar sin rätt till uppsägning. Rätten kvarstår två månader från det att domen i brottmålet vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 24

Är nyttjanderätten enligt § 20 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten, får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 25

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 20 första stycket 1, 4-6 eller 8 är hen skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 23. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 20 § första stycket angiven orsak, får hen bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger henom att flytta tidigare.

§ 26

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

§ 27

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 20, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning ansöks om och genomförs av Kronofogdemyndigheten.

Styrelse och revisorer

§ 28

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter.

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

§ 29

Styrelsen beslutar själva vem som ska vara ordförande, sekreterare och kassör. Styrelsen kan fatta beslut (är beslutsför) när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsen beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal, den mening som biträds av ordföranden.

Är endast en mer än hälften av styrelsens medlemmar närvarande, måste alla vara eniga om besluten för att de ska gälla.

Föreningen firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

§ 30

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisningen. Årsredovisning ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

§ 31

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.

§ 32

Revisorerna skall vara minst en och högst två samt minst en och högst två suppleanter. Revisor och revisorsuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden för ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 33

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

Föreningsstämma Ordinarie föreningsstämma

§ 34

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före mars månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelse till denna, skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före december månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra föreningsstämma

§ 35

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller en revisor finner skäl till det, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom till styrelsen.

Dagordning på ordinarie föreningsstämma

§ 36

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförande
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och revisorsuppleant
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 34 §
17. Stämmans avslutande

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

Kallelse

§37

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen till föreningsmedlem enligt 34§ skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, postbefordran eller e-post tidigast sex veckor före stämman och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma och extra föreningsstämma. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning, postbefordran av brev, e-post, sms eller genom anslag på hemsidan. Varje medlem ansvarar själv för att informera styrelsen om ändringar av adress, e-post eller sms-nummer.

Röstning

§ 38

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

Stämmoprotokoll

§ 39

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

Föreningens fonder

§ 40

Inom föreningen skall bildas följande fonder

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller fördelas mellan medlemmarna enligt § 41.

Vinst

§ 41

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall fördelas mellan medlemmarna, skall detta ske i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation

§ 42

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Brf Stenhuggarebyns stadgar antogs den 10 juni 2001. Stadgarna har justerats år 2010 i enlighet med medlemmarnas beslut genom extrastämma 2009 och årsstämma 2010 ordet "rökgångar" ströks i § 12 tredje stycket. 2010:s årsstämma och extra stämma röstade igenom tillägget "och uteplatsen" i § 6 efter bostadsrätt.

Stadgarna har justerats i november 2012 efter 2011 och 2012 års stämmoomröstningar. I § 16 har lagts till att styrelsens samtycke krävs också för uthyrning av del av lägenheten. I § 28 har antalet ordinarie styrelseledamöter ändrats till 3-7 och antalet suppleanter till 0-3. I § 37 har lagts till att kallelse till stämma också kan sändas via e-post och att annan information kan tillkännages genom e-post, sms eller anslag på hemsidan. Ansvaret för att uppdatera kontaktinformationen övergår till medlemmarna.

Stadgarna har justerats i september 2013 efter att årsstämman det året röstade igenom en ändring i § 12 om bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter. Ny text: "Föreningen ansvarar för att sotning utförs", "Föreningen tar inget ansvar för vattenledningar, avlopp i bostadshus", "Respektive hus svarar för renhållning och snöskottning".

I samband med detta gjordes stadgarna könsneutrala och "han" blev "hen".

Stadgarna har justerats i november 2015 efter beslut tagna på årsstämman 2014 och 2015.

I § 2 har följande mening lagts till: "Bostäderna är avsedda i första hand för fritidsboende, men ger möjlighet också för mycket enkelt boende året runt". I § 30 har § 34 har ny tid för årsstämma röstats igenom. I § 30 innebär det att april har ändrats till januari och i § 34 har juni respektive april ändrats till mars respektive december. Styrelsen har också i stämmans andemening ändrat datum för § 33 till 29 februari från 30 maj med hänvisning till stämmans tagna beslut i § 30 och § 34.