



BRF Kyrkbacken i Solna

STADGAR

**FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KYRKBACKEN
I SOLNA**

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kyrkbacken i Solna.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvar bostadsrätt kan beviljas inträde i föreningen efter beslut av styrelsen. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller registrerad partner.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

INSATSER OCH AVGIFTER MED MERA

4 §

Avgifter till föreningen

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till

dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i 7§ om förändring av lägenhet. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
- icke bärande innerväggar,
- inredning i lägenheten exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin och övriga utrymmen tillhörande lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
- brandvarnare,
- egna installationer,

- elektrisk golvvärme. nyinstallation kräver styrelsens tillstånd.
- installation av anordning som påverkar huset vattenförsörjning/förbrukning kräver styrelsens tillstånd.
- installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten

Ingår i upplåtelsen förråd, eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet och informationsöverföring som föreningen har försett lägenheten med. Föreningen har därutöver underhållsansvaret för följande – som föreningen försett lägenheten med:

- radiatorer och värmeledningar i lägenheten

6 §

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt 6§ skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

7§

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare för bostadsrätten såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört

8 §

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver byggnadslov.

9 §

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gäster eller av någon som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

10 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

11 §

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andrahand om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet är tidsbegränsat till max. 12 månader.

Bostadsrättsinnehavare som önskar upplåta sin lägenhet i andrahand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

Bostadsrättsinnehavaren ska vid andrahandsuthyrningen betala en avgift som är 10% av ett basbelopp under ett år. Summan minskar om uthyrningen är en del av året till det antal kalendermånader som uthyrningen pågår.

12 §

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, d.v.s. som permanentbostad.

13 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

Bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift.

Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.

Bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem. Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsinnehavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

Bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.

Bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.

Bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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 förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

14 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättsinnehavaren inte skiljas från lägenheten.

15 §

Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

16 §

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

17 §

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst nio ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

18 §

Vid styrelsens sammanträdanden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

19 §

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. 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.

För giltigt beslut när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

20 §

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

21 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ut lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

22 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

23 §

Revisorerna skall till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer skall vara externa. Detta krav gäller ej revisorsuppleanter. Av revisorerna skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

24 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

25 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

26 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång.

27 §

Medlem som önskar lämna förslag (motion) till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

28 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller 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.

29 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

30 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

31 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

32 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo, partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat fastigheten/tomträtten, kan även annan än medlem, make, partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, med avvikelse från vad som ovan stadgats, vara ombud.

Vid stämma för beslut om förvärv av fast egendom eller vid stämma för beslut om förvärv av aktier som ett led i förvärv av fast egendom i enlighet med 9 kap. 19 § bostadsrättslagen får ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats företräda ett obegränsat antal medlemmar.

33 §

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

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

34 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

35 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

36§

Meddelande delges på föreningens hemsida, genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

UNDERHÅLLSPLANERING OCH RESERVERING AV MEDEL

37 §

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan. Styrelsen skall vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

38 §

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.
Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt 37 §.

RESULTATDISPOSITION

39§

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter reservering enligt 37 §, balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MED MERA

40 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.
Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

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

Antagna på extra föreningsstämma 2011-05-09
och slutgiltigt på ordinarie föreningsårsstämma 2011-06-13

Antagna på ordinarie föreningsårsstämma 2014-05-19
Och slutgiltigt på extra föreningsstämma 2014-06-25

Antagna på ordinarie föreningsårsstämma 2015-05-05
och slutgiltigt på extra föreningsstämma 2015-06-10