

**STADGAR**  
för  
**Bostadsrättsföreningen BRÅBOHÖJDEN 1, Norrköping**

**§ 1 Föreningsnamn**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bråbohöjden 1.

**§ 2 Ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**§ 3 Föreningens säte**

Föreningens styrelse har sitt säte i Norrköping kommun, Östergötlands län.

**§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisningen. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

**§ 5 Kallelse till föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma med föreningens medlemmar skall hållas en gång om året under maj månad.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det eller om det skriftligen begärs av minst en tiondel av föreningens röstberättigade medlemmar. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen till föreningsstämma och andra meddelanden till medlemmarna ska utfärdas skriftligen genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

**§ 6 Motionsrätt**

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst 14 dagar före stämman.

**§ 7 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängden
5. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet

**Registrerades av Bolagsverket 2009-07-15**

6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Fastställande av dagordningen
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna för mandatperioden till nästa ordinarie stämma
13. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
14. Val av revisor/er och eventuella revisorssuppleanter
15. Val av valberedning
16. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
17. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

### **§ 8 Medlems röst**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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 skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Medlem, som häftar för förfallna avgifter till föreningen, må ej rösta.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning. Vid lika rösttal avgörs val genom lottning, men gäller i andra frågor den mening, som biträdes av ordföranden.

### **§ 9 Styrelse**

Styrelsen består av tre styrelseledamöter med två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

För beslutförhet fordras att minst två styrelseledamöter är närvarande och beslutet ense.

### **§ 10 Firmateckning**

Styrelsen utser två styrelseledamöter som tillsammans tecknar föreningens firma.

### **§ 11 Revisor**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med eventuellt högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven till styrelsen senast den 15 april.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

### **§ 12 Insats och årsavgift**

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

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten (utom ersättning för värme och varmvatten) kan beräknas efter lägenhetens andelsvärde. Ersättning för värme och vatten beräknas efter lägenhetens kubikinnehåll.

Insatsen för bostadsrätt skall beräknas till 12% av lägenhetens andelsvärde. Med andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet av alla lägenheterna i föreningens hus.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må ej utgå.

Medlem får åt sig med bostadsrätt upplåten lägenhet i föreningens egendom.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser mot föreningen betalas i tid skall försumlig bostadsrätthavare betala påminelseavgift och dröjsmålsavgift samt i förekommande fall inkassoavgift.

### **§ 13 Övriga avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas av vissa medlemmar (så som hyra av parkeringsplats och hobbyutrymmen) bestäms särskilda villkor av styrelsen.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

Beslut om ändrade insatser, årsavgifter och övriga avgifter ska snarast - skriftligen och personligen - meddelas bostadsrättshavarna.

#### **§ 14 Underhåll**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

#### **§ 15 Fonder**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en reservfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 14.

Av föreningens årsvinst skall minst 10 % avsättas till reservfond, intill dess denna uppgår till 5 % av föreningsfastighetens taxeringsvärde.

Nedgår fonden under detta belopp, skall stadgad avsättning till dylik fond åter vidtas och därmed fortsätta, tills densamma pånytt stigit till nämnda procent av taxeringsvärdet.

#### **§ 16 Förverkande**

Om bostadsrättshavaren, efter det att lägenhet tillträtts, dröjer med att betala insats, årsavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller skulle han/hon komma till last av annat förhållande, enligt Bostadsrättslag (1991:614) 7kap § 18, har han/hon förverkat nyttjanderätten till lägenheten och föreningen har rätt att säga upp honom/henne för avflyttning.

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 anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs kan reda inbetalt belopp ej återfordras och föreningen har rätt till ersättning för skada. Anmaning, som i denna paragraf stadgas, skall anses given, när den blivit försänd i rekommenderat brev.

#### **§ 17 Överlåtelse**

Medlem, som ordentligt fullgjort sina skyldigheter till föreningen, äger rätt att efter tillstånd av styrelsen till annan person överlåta sin lägenhet och sina rättigheter i föreningen, med förpliktelse dock för nye rättshavaren att ikläda sig samma skyldigheter till föreningen, som ålagts förre bostadsrätthavaren.

Önskar medlem överlåta lägenheten, skall densamma först hembjudas föreningen.

Avliden medlems make/maka eller arvinge är berättigad att i den avlidnes ställe inträda som medlem.

### **§ 18 Andrahandsuthyrning**

Med iakttagande av föreskrifterna i Bostadsrättslagen får medlem endast efter styrelsens medgivande uthyra sin lägenhet.

Vid uthyrning skall det upprättas ett skriftligt avtal, som skall intas i styrelsens protokoll.

Medlem, som uthyr sin lägenhet till annan person, skall själv ansvara för att hyresgästen ej överträder de särskilda ordningsföreskrifter, som genom föreningens beslut blivit antagna för föreningens medlemmar.

### **§ 19 Tvister**

Tvister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall, där de ej angå fråga om nyttjanderätts förverkande, hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt lagen om skiljemän.

### **§ 20 Bostadsrättshavarens ansvar**

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

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas

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

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna 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. Dock svarar bostadsrättshavaren för reparationer av de ledningar för elektricitet som finns inne i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar, samt införskaffa brandvanare och se till att den är fungerande.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### § 21 Förändring i lägenhet

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

### § 22 Upplösning av föreningen

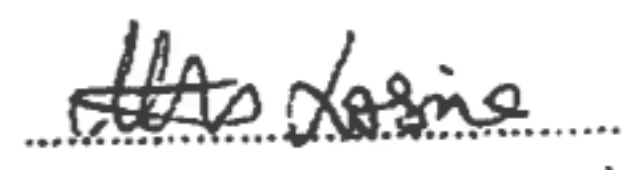
Om föreningen upplöses ska behålla tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 4 maj och vid extra föreningsstämma 18 maj 2009.

  
Petteri Halinoja (Ordförande)

  
Alija Losic (Sekreterare)