

KALLELSE

- Extra föreningsstämma -

Brf Kista Ängar kallar härmed till extra föreningsstämma.

Plats: Föreningslokalen, Koldinggatan 3

Datum: torsdag 18 april 2019

Tid: 19.00–20.00

Dagordning stämma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens proposition gällande stadgeändringar, se bilaga 1
9. Stämmans avslutande

Kallelsen har delats ut till samtliga medlemmar och satts upp på föreningens anslagstavlur.

2019-03-15

Med vänlig hälsning
Styrelsen

Bilaga 1

Proposition om Stadgeändring

En översyn av föreningens stadgar gjordes senast 2016, de ändringar som föreslogs då registrerades dock aldrig hos Bolagsverket och har därmed ej blivit giltiga.

På grund av ytterligare ändringar i bostadsrättslagen och lag om ekonomiska föreningar som skett sedan dess behöver föreningens stadgar ändras på nytt. Bifogat till denna kallelse finner ni kommentarer avseende förslaget som togs fram 2016, utöver dessa ändringar har även bland annat kallelsetider till stämman justerats för att uppfylla dagens krav på lagstiftning.

Styrelsen föreslår att stämman så som föreningens nya stadgar antar bifogat förslag.

Malmö 2017-03-14

Miriam Laksman

Brf Kista Ängar

Miriam.laksman@sbc.se

040-622 67 03

Stadgerevision

Föreningen har lämnat mig uppdraget att gå igenom föreningens nuvarande stadgar och ta fram nya stadgar. Sedan föreningen registrerade sina nuvarande stadgar 16 juli 2009 har flera lagändringar genomförts.

Jag har gått igenom era nuvarande stadgar och med utgångspunkt i det stadgeförslag jag upprättade för förenings räkning förra åter tagit fram ett utkast till nya stadgar. Stadgeutkastet är generellt mer strukturerat och i vissa fall mer omfattande än era nuvarande stadgar och följer nuvarande lagstiftning. Att stadgarna är tydligare strukturerade och mer utförliga underlättar användningen av stadgarna som ett verktyg i föreningens dagliga verksamhet. I nedanstående redogörelse kommenterar jag de större skillnaderna gentemot de befintliga stadgarna.

Mina kommentarer följer paragraferna i förslaget till stadgar.

2-6§§ Medlemsskapsreglerna är mer strukturerade och samlade än i era nuvarande stadgar.

5 § har fått en tydligare struktur än det föregående förslaget ni fick.

8§ Av era nuvarande stadgar framgår att föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom årsavgiften. Mot bakgrund av de nya redovisningsreglerna har jag tagit bort den formuleringen i förslaget och ändrat till att årsavgifterna ska finansiera den *löpande verksamheten*.

9§ Utöver överlåtelse- och pantsättningsavgift har man numera möjlighet att ta ut en administrativ avgift i samband med att en medlem hyr ut sin lägenhet i andra hand, men bara under förutsättning att det finns upptaget i föreningens stadgar.

16§ Följer den ordning som anges i bostadsrättslagen.

17§ Utkastet till stadgar skiljer på hur kallelse skall ske och hur meddelanden skall lämnas.

De nya kallelsereglerna är intagna i bestämmelsen och ska följas från och med sista juni 2017.

Kallelse till stämman skall ske via utdelning samt anslås eller publiceras på hemsida. Enligt era nuvarande stadgar räcker det med att kallelsen anslås. Jag rekommenderar att kallelsen även delas ut, för att försäkra sig om att samtliga medlemmar tar del av kallelsen, då det ligger i föreningens intresse att så många som möjligt kan närvara på stämman. Övriga meddelanden ifrån styrelsen skall ske på sätt som föreskrivs enligt 54§. Notera även de nya bestämmelserna i 55 § om elektronisk kommunikation.

19§

Kretsen av vilka som får uppträda som ombud är mer specificerad än i nuvarande stadgar.

Vidare anges att god man kan vara biträde. Bestämmelsen följer av bostadsrättslagen.

25-32§§ Jag har kortat ner era stadg bestämmelser och sammanfattat de viktigaste punkter som bland annat följer av lag. Notera bestämmelsen i 32 § 4 p för styrelsens tillhandahållande av årsredovisning och revisionsberättelse.

25§ Istället för att ange att det ska vara ett udda antal ledamöter mellan tre och sju så har jag ändrat det till att det ska vara minst tre stycken och högst sju stycken. Det kan vara svårt att hitta styrelsemedlemmar ibland och det är bättre att anpassa antalet efter de som faktiskt är intresserade av styrelsearbetet än att ha styrelseledamöter som är med för att de måste, men saknar intresse av arbetet och därför inte heller sköter det på sätt som sig bör.

Jag har även lagt till möjligheten att välja in en utomstående i styrelsen, då det ibland, t ex vid entreprenadarbeten, långdragna tvister eller liknande, kan vara lämpligt att välja in en sakkunnig i styrelsen.

31§ Behandlar jävssituationer för styrelsen

32 § Följer av bostadsrättslagen.

33§ Det är nu obligatoriskt för styrelsen att föra en medlems och lägenhetsförteckning.

35 § Följer av bostadsrättslagen.

36§ Bostadsrättshavarens underhållsansvar är mer detaljerat än vad som är fallet i nuvarande stadgar. Detta är en stor fördel då tvister mellan bostadsrättshavare och förening när det gäller underhållsfrågor är mycket vanligt förekommande. Bestämmelsen följer även den praxis som finns på området.

41§ Denna bestämmelse innebär att föreningen i samband med gemensam underhållsåtgärd (ex stamreovering) kan bekosta sådant som bostadsrättshavaren svarar för. Detta är inte möjligt utan denna skrivning.

44§ Enligt bostadsrättslagen krävs endast styrelsens godkännande idag vid de situationer som anges i denna paragraf. Tidigare krävdes i princip tillstånd vid varje större åtgärd i lägenheten. Detta är en för föreningen tvingande regel. Sistnämnda innebär att föreningen inte kan kräva att bostadsrättshavaren måste inhämta föreningens tillstånd i andra fall än de som anges i bestämmelsen.

När det gäller andra typer av åtgärder som ligger utanför lägenheten såsom anläggande av uteplats, uppsättning av parabolantenn, inglasning av balkong etc krävs alltid föreningens tillstånd.

48§ Bostadsrättshavare har numera rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand om man kan ange ”skäl”, tidigare gällde ”beaktansvärda skäl”. Om bostadsrättshavaren exempelvis önskar hyra ut sin lägenhet till en närstående eller har svårt att sälja sin lägenhet betraktas det numera som ett skäl till andrahandsuthyrning.

Har bostadsrättshavaren en inneboende i sin lägenhet krävs det inget tillstånd.

55§ Paragrafen behandlar de nyttillkomna reglerna avseende elektronisk kommunikation.

59§ Följer av bostadsrättslagen.

Vänligen gå igenom stadgeutkastet. Vid eventuella frågor, önskemål om ändringar och kompletteringar av förslaget önskar jag att ni skickar det till min e-postadress, miriam.laksman@sbc.se eller ringer mig på telefonnummer 040-622 67 03.

Malmö som ovan

Med vänlig hälsning

Miriam Laksman

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar
organisationsnummer 769603-8137

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN	2				
1 §	Namn, säte och ändamål.....	2	30 §	Firmateckning.....	6
2 §	Medlemskap och överlåtelse	2	31 §	Styrelsens åligganden	6
3 §	Medlemskapsprövning - juridisk person	2	32 §	Utdrag ur lägenhetsförteckning ..	6
4 §	Medlemskapsprövning - fysisk person	2	33 §	Räkenskapsår	6
5 §	Bosättningskrav	2	34 §	Revisor	6
6 §	Andelsägande	2	35 §	Revisionsberättelse	6
7 §	Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	2	BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	6	
8 §	Årsavgiftens beräkning.....	2	36 §	Bostadsrättshavarens ansvar	6
9 §	Överlåtelse- och pansättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.....	3	37 §	Ytterligare installationer	7
10 §	Övriga avgifter	3	38 §	Brand- och vattenledningsskador	7
11 §	Dröjsmål med betalning	3	39 §	Komplement.....	7
12 §	Underhållsplan.....	3	40 §	Felanmälan.....	7
FÖRENINGSTÄMMA	3		41 §	Gemensam upprustning	7
13 §	Föreningsstämma.....	3	42 §	Vanvård.....	7
14 §	Motioner	3	43 §	Övriga anordningar	7
15 §	Extra föreningsstämma	3	44 §	Förändring i lägenhet	7
16 §	Dagordning	3	ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN	8	
17 §	Kallelse.....	4	45 §	Användning av bostadsrätten.....	8
18 §	Rösträtt	4	46 §	Sundhet, ordning och gott skick .	8
19 §	Ombud och biträde	4	47 §	Tillträdesrätt.....	8
20 §	Röstning.....	4	48 §	Andrahandsuthyrning.....	8
21 §	Jäv.....	4	49 §	Inneboende.....	8
22 §	Resultatdisposition	5	FÖRVERKANDE	8	
23 §	Valberedning	5	50 §	Förverkandegrunder	8
24 §	Stämmans protokoll.....	5	51 §	Hinder för förverkande	9
STYRELSE OCH REVISION	5		52 §	Ersättning vid uppsägning	9
25 §	Styrelsens sammansättning.....	5	53 §	Tvångsförsäljning	9
26 §	Konstituering	5	ÖVRIGT	9	
27 §	Styrelsens protokoll.....	5	54 §	Meddelanden.....	9
28 §	Beslutsförhet och röstning.....	5	55 §	Framtida underhåll	9
29 §	Beslut i vissa frågor	5	56 §	Utdelning, upplösning och likvidation	9
			57 §	Tolkning.....	9
			58 §	Stadgeändring	9

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar
organisationsnummer 769603-8137

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Kista Ängar. Styrelsen har sitt säte i Kista, Stockholms kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare

bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

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

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar
organisationsnummer 769603-8137

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV och bredband ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och överlåtaren tillsammans och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

12 § Underhållsplan

Styrelsen ska 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 ska årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

FÖRENINGSSTÄMMA

13 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång

14 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

15 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

16 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt 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. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar
organisationsnummer 769603-8137

13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
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

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

17 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman även i de fall den ordinarie eller extra stämman skall behandla beslut gällande ändring av stadgarna. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

18 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

19 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

20 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

21 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar
organisationsnummer 769603-8137

3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

22 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

23 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie förenings-stämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

24 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

25 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

26 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

27 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

28 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

29 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrätthavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar
organisationsnummer 769603-8137

30 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter

32 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

34 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

35 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande glas, bågar, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkrings-skåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar
organisationsnummer 769603-8137

- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och
- anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

37 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

38 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar

bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

39 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

40 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

41 § Gemensam upprustning

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

42 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

43 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

44 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar
organisationsnummer 769603-8137

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

45 § Användning av bostadsrätten

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.

46 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

47 § Tillträdesrätt

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 eller har rätt att utföra.

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

48 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

49 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

50 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar
organisationsnummer 769603-8137

- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren 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, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

51 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

52 § Ersättning vid uppsägning

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

53 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

54 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

55 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för planerat underhåll.

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i enlighet med föreningens underhållsplan.

Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

56 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

57 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

58 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kista Ängar
organisationsnummer 769603-8137

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den 2019-04-18

och


den 2019-06-13

Ort och datum Kista 2019-07-02

Bostadsrättsföreningen Kista Ängar organisationsnummer 769603-8137

David Widarsson

Underskrift



Underskrift

David Widarsson

Namnförtydligande

Peter Cernvall

Namnförtydligande