

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BACKSIPPAN 1

## Firma, ändamål och säte

### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Backsippan 1.

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

Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov i samband med boendet samt att främja ett ekologiskt hållbart boende.

Föreningens styrelse har sitt säte i Upplands Väsby.

## Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

### § 2

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom tre veckor från det ansökan kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap.

Vid prövning av medlemskap ska styrelsen förvissa sig om att förvärvaren är införstådd med boendets speciella karaktär - en liten förening i flerfamiljsvilla - där stor vikt läggs vid boendets gemenskapande sidor. Förvärvaren ska träffa övriga boende i föreningen i samband med medlemskapsansökan. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

### § 3

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

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

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

## **Bostadsrättslagen**

### **§ 4**

I frågor som inte regleras av dessa stadgar hänvisas till Bostadsrättslagen och givetvis annan tillämplig lagstiftning.

## **BOSTADSRÄTTSFRÅGOR**

### **Rättigheter och skyldigheter**

#### **§**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelas rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i förstklassigt skick.

Vid tvister om ansvarsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen, se bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren ansvarar för inre underhåll. Till det räknas:

- rummets väggar, golv och tak, till detta hör även badrummetns tätskikt, - inredning i badrum och golvbrunnens klämring och brunnslock samt rensning av golvbrunnen,
- inredning i kök, till detta räknas även spis och kylskåp,
- inredning i övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- för spisventilationskåpan; rengöring, filter, strömställare, tidspjäll, glödlampa och skyddshuv,
- glas i fönster och dörrar samt fönstrens bågar, öppnings- och stängningsmekanism samt tätlist,
- lägenhetens ytter- Och innerdörrar,
- vattenarmatur, anordningar för avlopp, vatten, elektricitet, tv-mattagning och telefoni räknas till det inre till den del de befinner sig inom lägenheten, med undantag för stamledningar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer i det värmesystem som föreningen har försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas,

elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med.

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 hushålleller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifrågaom brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållar gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad som ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skallfattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan mdelem.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han ansvarar för enligt §XX. Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs 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, får kronofogdemyndigheten meddela beslut om särskild handräckning.

## **Andrahandsuthyrning**

### **§ 6**

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Undantag, se bostadsrättslagen 7 kap § 10 och 11.

## **Begränsning i nyttjanderätt**

### **§ 7**

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

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 medlem i föreningen.

## **Avsägelse av bostadsrätt**

### **§ 8**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte, som angetts i denna.

## **Förverkad bostadsrätt**

### **§ 9**

Nyttjanderätten till den lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 30.
4. Om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits 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,
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 28 näst sista stycket vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 28 sista stycket och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt

bostadsrättslagen och det måste anses vara synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

## **Uppsägning**

### **§ 10**

Vid uppsägning förfares enligt vad som sägs i bostadsrättslagen 7 kap § 26-32

## **Tvångsförsäljning**

### **§ 11**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 32, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen så snart som möjligt, 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 ansvarar för blivit åtgärdade.

## **FÖRENINGSFRÅGOR**

### **Föreningens organisation**

#### **§ 12**

Föreningens organisation består av: föreningsstämma – styrelse - revisorer.

### **Räkenskapsår och årsredovisning**

#### **§ 13**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **§ 14**

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs eller antal ledamöter ändras skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Styrelsen utser inom sig ordförande och ekonomiansvarig.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Styrelsen bör sträva efter enhälliga beslut. Vid oenighet gäller dock den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

## **Firmateckning**

### **§ 15**

Två styrelseledamöter i föreningen tecknar föreningens firma.

## **Avyttring, till-eller ombyggnad mm.**

### **§ 16**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- och ombyggnad av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

## **Revisorer**

### **§ 17**

Revisorerna skall vara två. En revisor och en suppleant för denne väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 30 april.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

## **Avgifter**

### **§ 18**

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

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder.

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

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

## **Underhållsplan m.m.**

### **§ 19**

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 besiktiga föreningens egendom.

## **Fonder**

### **§ 20**

Inom föreningen skall bildas följande fonder.

Fond för yttre underhåll, dispositionsfond och fond för inre underhåll knuten till varje lägenhet.

Avsättning för fonden för yttre underhåll skall motsvara minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

## **Föreningsstämma**

### **§ 21**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en bostadsrättsinnehavare. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

## **Kallelse till stämma**

### **§ 22**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Föreningsmöte fungerar som valberedning och föreslår

kandidater till styrelsen. Kallelse skall utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie resp en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

- ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna.
- föreningsstämma skall behandla fråga om a) föreningens försättande i likvidation eller b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelande till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

## **Motionsrätt**

### **§ 23**

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen två veckor före stämman.

## **Dagordning vid föreningsstämma**

### **§ 24**

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. stämmans öppnande
2. godkännande av dagordningen
3. val av ordförande vid stämman
4. anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. godkännande av röstlängd
8. styrelsens årsredovisning
9. revisorernas berättelse
10. beslut av fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. beslut av resultatdisposition
12. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. fråga om arvoden
14. val av styrelseledamöter och suppleanter
15. val av revisorer och suppleant
16. övriga anmälda ärenden
17. stämmans avslutande

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

## **Röstning**

### **§ 25**

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina



förpliktelser mot föreningen.

## **Ombud**

### **§ 27**

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med fullmakt.

## **Beslut vid stämma**

### **§ 28**

Föreningsstämman bör eftersträva enhälliga beslut. Vid oenighet gäller dock den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande 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 29 eller för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt bostadsrättslagen.

### **§ 29**

Om ett beslut som fattats på föreningsstämman innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

## **Protokoll**

### **§ 30**

Ett justerat protokoll från föreningsstämman skall finnas tillgängligt för föreningens medlemmar senast tre veckor efter föreningsstämman.

## **Ändring av stadgar**

### **§ 31**

Ett beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fodras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt bostadsrättslagen införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

## **Upplösning av föreningen**

### **§ 32**

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