



Brf. Svärdsidan 1

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Svärdsidan 1, organisationsnummer 769607-8422

	Firma, ändamål och säte
1§	Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Svärdsidan 1. 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 bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun
	Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt
2§	När en bostadsrätt överlåtits 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. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlem är skyldig att inhämta tillräckliga kunskaper för efterlevnaden av dessa stadgar och innehållen i föreningens lämnade informationer och föreskrifter. 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, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.
	Insats och avgifter med mera
4§	Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.
	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
5§	Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för de löpande och



Brf. Svärdsidan 1

	periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten och för ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat • Egna installationer • Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skild • Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten • Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar • Golvbrunnar, svagströmanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster dock ej målning av ytersidorna av dörrar och fönster • Till lägenheten hörande mark Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning och halkbekämpning av till lägenheten hörande balkong, loftgång, terrass eller uteplats. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.
6 §	Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.
7 §	Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.
8 §	Bostadsrättshavaren 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. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas av den 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. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenheten.
9 §	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 bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.
10 §	En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.
11 §	Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.
12 §	Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med



Brf. Svärdsidan 1

	bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om 1) Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift 2) Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand 3) Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem 4) Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda 5) 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 fastigheten. 6) Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar 7) Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta 8) Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs 9) 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 bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.
13§	Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.
14§	Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.
15§	Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.
	Styrelsen
16§	Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Mandattiden skall bestämmas så, att hälften av antalet styrelseledamöter avgår varje



Brf. Svärdsidan 1

	år. Avgången ledamot kan återväljas. Om styrelseledamot avgår innan mandattiden utgått, skall kompletteringsval ske vid nästkommande ordinarie föreningsstämma för återstoden av mandattiden. Anställningsförhållande eller liknande, mellan styrelseledamot och föreningen, kan endast beslutas av föreningsstämma. Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet. Stämman väljer ordförande, sekreterare och kassör, i övrigt konstituerar styrelsen sig själv. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.
17§	Vid styrelsens sammanträdanden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. <i>Styrelsen har tystnadsplikt angående diskussioner som förs på styrelsemöten.</i>
18§	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.
19§	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.
20§	Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ut lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.
	Räkenskaper och revision
21§	Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.
22§	Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst noll och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.
23§	Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman
24§	Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.
	Föreningsstämma
25§	Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den första mars och senast före juni månads utgång.
26§	Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller vid senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.
27§	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.
28§	På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:



Brf. Svärdsidan 1

	1. Öppnande 2. Godkännande av dagordningen 3. Val av stämmoordförande 4. Anmälan av stämmoordförandens 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 av fastställande av resultat- och balansräkning 11. Beslut av resultatdisposition 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna 13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår 14. Val av styrelseordförande. 15. Val av kassör 16. Val av sekreterare 17. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter 18. Val av revisorer och revisorssuppleant 19. Val av valberedning 20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende 21. Avslutande
29§	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.
30§	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.
31§	Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.
32§	Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmoordföranden 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.
33§	Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.
	Meddelanden till medlemmarna
35§	Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.
	Underhållsplanering och reservering av medel



Brf. Svärdsidan 1

36§	Inom föreningen skall bildas följande fonder: • Fond för yttre underhåll • Dispositionsfond 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 underhållsfondens medel. Dock skall det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet avsättas till dispositionsfonden.
	Upplösning, likvidation med mera
37§	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 det senaste räkenskapsåret.
	Övrigt
	För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid årsstämman 21 april 2010 samt vid årsstämman den 13 april 2011.