

# Stadgar för Brf. Davidslund, Solna (orgnr 716419-4289)

Antagna vid föreningsstämma den 27 maj 2018

## Firma, ändamål och säte

### § 1

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Davidslund.

### § 2

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 sådan bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### § 3

Föreningens styrelse har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.

## Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

### § 4

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sådant sätt som styrelsen bestämmer.

### § 5

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

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

## Insats och avgifter

### § 6

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en 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. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan också besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten (taxebundna konsumtionsavgifter) kan beräknas efter förbrukning eller lägenhetsyta.

### § 7

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift i samband med andrahandsuthyrning, efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när lägenheten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av det prisbasbelopp, enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110), som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen ta ut en pantsättningsavgift motsvarande högst 1 % av det prisbasbelopp, enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110), som gäller vid tidpunkten för ansökan om pantsättning. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete vid andrahandsuthyrning av en bostadsrätt får föreningen årligen ta ut en avgift motsvarande högst 10 % av det prisbasbelopp, enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110), som gäller vid tidpunkten för ansökan om styrelsens samtycke till upplåtelsen. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### § 8

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas bland annat

- rummets väggar, golv och tak med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- golvbrunnar
- ventilationsanordningar
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar
- målning av radiatorer och stamledningar.

Bostadsrättshavaren svarar inte för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll eller gästar honom eller henne, eller av någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens 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 nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon borde ha 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.

## § 9

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

## § 10

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 eller har rätt att utföra. Om bostadsrätten ska 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.

## § 11

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Uthyrning i andra hand beviljas för sex månader i taget.

En bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska ansöka om samtycke till upplåtelsen på sådant sätt som styrelsen bestämmer.

## § 12

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

## § 13

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens (1991:614) bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han 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 utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

## Styrelsen

### § 14

Styrelsen består av lägst tre och högst fyra styrelseledamöter med högst två styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma, eller slutet av den därpå följande ordinarie föreningsstämman.

Mandattiden är högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas make eller sambo till medlem eller annan myndig närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen .

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

## § 15

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

## § 16

Styrelsen är beslutförför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

## Räkenskaper, redovisning och revision

### § 17

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorn eller revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

### § 18

För granskningen av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning, utses minst en och högst två revisorer samt högst en revisorsuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Den som utses till revisor eller revisorsuppleant får inte ingå i samma hushåll som någon av styrelseledamöterna eller styrelsesuppleanterna.

### § 19

Revisorerna ska lämna sin revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

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

## Underhåll, budget och fonder

### § 20

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.

### § 21

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll. Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Föreningsstämma och andra meddelanden

### § 22

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 april och senast den 31 maj.

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

Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före den extra föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

Det åligger styrelsen att hålla redovisningshandlingar och revisionsberättelse eller kopior av dessa handlingar tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före föreningsstämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev eller via e-post.

### § 23

Vid en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt 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 revisor för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter
15. Val av revisor och eventuell revisorsuppleant
16. Val av eventuell valberedning
17. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag eller föreningens stadgar

## § 24

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, innehar 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, undertecknad och 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.

Efter ett enhälligt beslut av samtliga röstberättigade på stämman, kan en utomstående få rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman.

## § 25

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

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. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## Upplösning av föreningen

### § 26

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

### Övrigt

För frågor som inte regleras i dess stadgar gäller bostadsrättslag (1991:614), lag (1987:667) om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.