

Stadgar för Brf Kräklan 6

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Brf Kräklan 6.

2 §

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens säte

3 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm kommun.

Ordinarie föreningsstämma

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls varje år senast den 30 juni.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderår.

Medlemskap

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen.

7 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge hen innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen ska göra skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Avgifter

8 §

Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften ska täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt den i 9 § angivna avsättningen. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas storlek enligt upplåtelseavtal och betalas på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektricitet, TV, bredband och telefoni ska betalas efter förbrukning eller yta.

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

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

Pantsättning får maximalt uppgå till 1 procent av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

Styrelsen kan besluta att en bostadsrättsinnehavare som hyr ut sin lägenhet i andra hand ska betala en avgift för detta med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om lägenheten hyrs ut under några månader beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, 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 att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om inkassokostnader m.m.

Avsättningar och användning av årsvinst

9 §

Avsättning för fastighetsunderhåll ska göras årligen, med början verksamhetsåret efter det fastigheten förvärvats, med ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst sju suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för ett eller två år.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger minst hälften av hela antalet 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. Om minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enighet om fattade beslut för att de ska vara giltiga. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstat 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 styrelsens arbetsordning.

12 §

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse två personer i förening att företräda föreningen och teckna dess firma.

13 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande göra sig av med föreningens fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

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 bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och dessutom godkänts av hyresnämnden.

14 §

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
2. 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),
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen,
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna samt
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen (GDPR).

Föreningen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen ska innehålla

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016 samt
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavares namn samt
4. insatsen för respektive bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

15 §

En revisor väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa stämma hållits.

Revisorn åligger

1. att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
2. att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året senast vid den tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra föreningsstämma hålls när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i fastigheten, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annars för styrelsen känd adress.

Kallelse till ordinarie respektive extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med

föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Underlag för de ärenden som anmälts ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

17 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen begära detta hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman, dock senast den 15 april.

18 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) 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
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. Ärenden som anmälts till stämman
18. Avslutande

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

19 §

Protokollet från föreningsstämman ska undertecknas av föreningsstämmans ordförande och justeringsmän. Det justerade protokollet ska finnas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

20 §

På föreningsstämma har varje medlem en röst.

Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Ombud ska lämna in skriftlig, daterad fullmakt. En fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande anger.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt krävs för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. 16, 19 och 23 § i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

21 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även den anges.

22 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iaktas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

23 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som en bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde md bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehavs av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

24 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

25 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Styrelsen ska ha en bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet.

Bostadsrättsfrågor

26 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre och tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt ansvarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv, värmeanordningar under golvet, tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, lägenhetens balkongdörrar samt glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, i lägenhetens balkongdörrar och i lägenhetens ytter- och innerdörrar. Glasen ska till utseendet vara likadana som de som redan finns så att huset behåller sitt enhetliga utseende. Bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar eller balkongdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer. Bostadsrättshavaren ansvarar inte heller för annat underhåll än målning av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller som gästar bostadsrättsinnehavaren eller någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brutit i den omsorg och tillsyn som hen bort iaktta.

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

Bostadsrättshavaren bör teckna en försäkring som omfattar hens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

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

27 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

28 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem hen ansvarar för enligt 26 § tredje stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

29 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Samtycke ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Samtycke lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

31 §

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 annan medlem i föreningen.

32 §

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

33 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, enligt bostadsrättslagens regler, i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem

- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- 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
- 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

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

34 §

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt 26 §, är väl underhållet och i gott skick.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet (stamledningar), detsamma gäller rökgångar (inte i kakelugnar, kaminer och dyligt) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon,
2. ledningar för avlopp, gas och vatten samt anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg,
3. element och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
4. ytterdörr, brevlådor och tvättstuga samt
5. balkongernas och altanernas in-och utsidor, golv samt utsidorna av balkongdörrarna.

Övriga bestämmelser

35 §

Vid föreningens upplösning ska 9 kap. 29 § bostadsrättslagen tillämpas. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavare efter lägenheternas insatser.

36 §

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

37 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

Stadgar antagna på föreningsstämma den 16 maj 2020 och den 10 juni 2020