

# Stadgar för Brf Granen 14

## Föreningens firma och ändamål

1§ Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Granen 14.

2§ Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 Sundbybergs kommun.

## Räkenskapsår

4§ Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderår.

## Medlemskap

5§ Frågan om att anta medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av bostadsrättslagen. Se 30§.

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

## Avgifter

7§ För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma. Avgifterna erläggs på tider som styrelsen bestämmer och anges i betalningsavierna.

8§ Årsavgift för bostadsrätten kan beräknas genom en fast och en rörlig del.

Den fasta årsavgiften erläggs till bestridande av kostnader för den löpande verksamheten, inklusive kostnader för föreningens gemensamt räknade lån, samt för de i 11§ angivna avsättningarna.

Den rörliga avgiften kan avse kostnader för en separat avräknad del av föreningens lån.

Föreningsstämman beslutar om storleken på den avräknade lånesumman, som fördelas på bostadsrätternas andelstal. Bostadsrättshavare kan med kapitaltillskott göra avbetalningar på den egna bostadsrättens andel. En rörlig avgift erläggs till bestridande av föreningens beräknade och faktiska kostnader för bostadsrättens kvarvarande del av lånesumman.

Föreningen kan kräva att kvarvarande låneandel ska betalas av genom kapitaltillskott, vid överlåtelse av bostadsrätt, eller på andra sätt. Styrelsen beslutar kring genomförande av kapitaltillskott.

9§ Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning, avfall och el ska beräknas efter förbrukning eller andelstal.

10§ Styrelsen kan besluta om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

## Avsättningar och användning av årsvinst

11§ Avsättning för fastighetsunderhåll ska göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av förvärvskostnaden för huset.

12§ Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## **Styrelse och revisorer**

13§ Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt inga suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningsstämman för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

14§ Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Då styrelsen sammanträder med minsta antalet ledamöter för beslutsförhet, fordras enighet för att dessa beslut ska vara giltiga.

15§ Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen äger rätt att bemyndiga två personer att var för sig företräda föreningen och teckna dess firma.

16§ Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilket själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

17§ Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen, eller firmatecknare, inte avhända dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock in-teckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

18§ Styrelsen åligger att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom:  
att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa av dessa gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret till revisorerna, samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillhandahålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

19§ En revisor utses av föreningsstämman för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisorn åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## **Föreningsstämma**

20§ Ordinarie föreningsstämma hålls varje år senast 30 juni.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det eller då detta skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar för uppgivet ändamål.

21§ Kallelsen till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom utskick till medlemmarnas uppgivna e-postadresser eller genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Medlem som inte bor i fastigheten ska kallas genom e-post eller brevledes under för styrelsen känd adress.

Kallelse till stämman ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse till ordinarie stämma ska ske tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till extra stämma ska ske tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

22§ Medlemmar som önskar få ett ärende behandlat vid stämman ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

23§ På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Val av ordförande vid stämman.
- b) Val av protokollförare och justerare.
- c) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- f) Framläggande av revisionsberättelse.
- g) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- h) Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- i) Beslut om användandet av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Frågan om arvoden för styrelsen.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor.
- m) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma ska förekomma endast de ärenden som angavs i kallelsen till stämman.

24§ Vid stämman fört protokoll ska senast inom tre veckor av styrelsen göras tillgängligt för medlemmarna.

25§ Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud. Ombud ska inneha skriftlig, daterad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan medlem.

26§ Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte någon närvarande röstberättigade påkallar slutna omröstning. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som bifalls av ordföranden.

De fall där särskild röstövervikt krävs, bland annat frågan om ändring av dessa stadgar, behandlas i bostadsrättslagen.

### **Upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt**

27§ Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt en 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 eller andra avgifter ska uttas, ska även dessa anges.

28§ 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 och eventuell överlåtelseavgift och andra avgifter anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

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

## **Övergång av bostadsrätt**

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

Juridisk person som med panträtt förvärvat bostadsrätten vid tvångsförsäljning eller exekutiv auktion får utöva bostadsrätten utan medlemskap i tre år och kan därefter av styrelsen uppmanas överlåta bostadsrätten till person med medlemskap.

Dödsbo efter bostadsrättshavare får på samma vis utöva bostadsrätten utan medlemskap.

30§ 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 denne som bostadsrättshavare.

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

Den som har förvärvat endast en andel i en bostadsrätt får vägras inträde i föreningen.

Bestämmelserna i första stycket skall dock gälla om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

31§ Om den som bostadsrätt övergått till inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

## **Avsägelse av bostadsrätt**

32§ En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska 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 månadsskiftet som angetts i denna, om inte annat avtalas.

33§ Har beslut fattats om en väsentlig avgiftshöjning för bostadsrätten, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om det inte är oskäligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträds. Uppsägning skall ske inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

## **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

34§ Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak inkl fuktspärr/våtrumsskikt; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt lägenhetens ytter- och innerdörrar och glas och foder i fönster och dörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av utsidan av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas/elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med, eller framdragning och underhåll av bredband/kommunikationsledningar in till lägenheten.

35§ Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar  
1. ingrepp i en bärande konstruktion,

2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, el eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet,
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

36§ Bostadsrättshavaren svarar för reparation av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av

- bostadsrättshavaren själv eller någon som hör till hens hushåll,
- någon som gästar hushållet,
- någon som där utför arbete för hushållets räkning,
- någon annan som hen inrymt i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iaktta.

Samma ansvarsprincip tillämpas om det finns ohyra i lägenheten. Sådant som bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i fastigheten.

37§ Bostadsrättshavaren ska se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö i sån grad att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastighetens ägor. Hen ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningens stadgar, stämma och styrelse i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska se till att detta också iakttas av dem hen svarar för enligt 36§.

38§ Bostadsrättsföreningen har rätt att utföra åtgärder på bostadsrättshavarens bekostnad när denne brister i sina skyldigheter enligt 34-36§ efter anmodan om åtgärder, och när det finns risk för omfattande skador om bristerna inte avhjälpas snarast.

39§ 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 för åtgärder enligt 38§.

40§ En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

41§ Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än som privatbostad.

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

43§ Nyttjanderätten till en lägenhet är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer mer än två veckor med att betala insats eller upplåtelseavgift från det att föreningen eller dess ekonomiska företrädare efter förfallodagen anmodat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet, eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala utöver två vardagar efter ny anmodad förfallodag,

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller andra avgifter mer än en vecka efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 41§ och 42§.
5. om bostadsrättshavaren eller dennes hyresgäst genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om denne genom att underlåta att underrätta styrelsen bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren eller dennes hyresgäst åsidosätter något av vad som enligt 37§ ska iakttas,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 39§ och inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör en annan skyldighet än dessa, och det är av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. om lägenheten används för sådan verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår, eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
10. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 36§.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det gällande punkt 3, 4, 6-8, eller 10 är av ringa betydelse eller om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål vidtar åtgärder.

### **Övriga bestämmelser**

44§ Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt bostadsrättslagen. Bostadsrättshavare ska betala av sin bostadsrätts kvarvarande lånesumma, fördelad enligt 9§ tredje stycket. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavare efter lägenheterna insatser.

45§ Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, och andra tillämpliga lagar.

46§ Bostadsrättshavare skall delta i föreningens drift och aktiviteter. Styrelsen kan besluta om ersättning genom sänkt årsavgift, som kan återkrävas vid bristande aktivitet.

Dessa stadgar antogs på föreningsstämman 1998-08-27  
och reviderades 2000-12-20  
samt 2018-05-18  
samt 2022-12-28