

Stadgar
för
Brf Jägaren 9

Organisationsnummer 769603-7899

Innehållsförteckning

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTESORT	4
§ 2 MEDLEMSKAP	4
§ 3	
§ 4 INSATS OCH AVGIFTER	4
§ 5 ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	5
§ 10 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	5
§ 11	
§ 12	
§ 13	
§ 14 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND.....	7
§ 15	
§ 16	
§ 17 MEDLEMS – OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING	7
§ 18 FÖRVERKANDE, UPPSÄGNING	
§ 19	
§ 20	
§ 21	
§ 22 STYRELSEN	9
§23	
§ 24 PROTOKOLL.....	9
§ 25 BESLUTFÖRHET.....	10
§ 26 KONSTITUERING, FIRMATECKNING	10
§ 27	
§ 28 RÄKENSKAPSÅR.....	10
§ 29 REVISORER.....	10
§30	
§ 31 FÖRENINGSSTÄMMA.....	10
§ 32	
§ 33 MOTIONSRÄTT	11
§ 34 EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA.....	11
§ 35 DAGORDNING	11
§ 36 KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA	11

§ 37 RÖSTRÄTT	12
38 OMBUD, FULLMAKT	12
§ 39 BITRÄDE.....	12
§ 40 BESLUT VID STÄMMA	12
§ 41 VALBEREDNING	12
§ 42 PROTOKOLL.....	12
§ 43 MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA	12
§ 44 FONDER.....	13
§ 45 UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM.....	13

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTESORT

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Jägaren 9

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter 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 Stockholm

§ 2 MEDLEMSKAP

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Annan juridisk person än kommun eller ett landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen. Juridisk person kan antagas som medlem om styrelsen finner det vara en särskild fördel för föreningen.

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 4 INSATS OCH AVGIFTER

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas fördelningstal enligt nedan.

Lgh nr	yta	Fördelningstal årsavgift
1	55	5,30
2	64	6,17
3	78	7,51
4	79	7,61
5	80	7,71
6	81	7,80
7	80	7,71
8	81	7,80
9	80	7,71
10	81	7,80
11	57	5,49
12	90	8,67
1207	97	9,34
1208	35	3,37
	1038	100,00

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar för att överlåtelseavgift betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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.

§ 5 ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivanden av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

§ 10 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen.

Föreningen svarar för försörjning av el fram till yttre mätarskåpet och vatten fram till vattenmätaren.

Föreningen svarar även för reparation av de ledningar som betjänar fler än en lägenhet för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med samt varmvattenberedare. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren ansvarar för lägenheten omfattar

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerade skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten – såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och är synliga; i fråga om elledningar svarar bostadsrättsinnehavaren för lägenhetens undercentral.
- Golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, insidan av fönsterkarmar och –bågar och byte av glas i dörrar och fönster.

- till lägenheten hörande mark.

För reparationer på grund av brand- eller vattenskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. Hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Ovan gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller terrass.

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt ovan i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 11

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsen tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme gas eller vatten eller
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avser i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 12

När bostadshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 13

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 14 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

§ 15

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

§ 16

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 17 MEDLEMS – OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

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

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange

1. dagen för utfärdandet
2. lägenhetens betäckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
3. dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
4. bostadsrättshavarens namn
5. insatsen för bostadsrätten
6. vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten

§ 18 FÖRVERKANDE, UPPSÄGNING

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmodat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet, eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,
2. om bostadshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 15 eller § 16,
4. om 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 skäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
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 § 12 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 13 och att han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av 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 brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 19

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.

§ 20

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

§ 21

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blir åtgärdade.

§ 22 STYRELSEN

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Föreningsstämma väljer ordinarie styrelseledamöter och suppleanter per kalenderår. Föreningsstämma angående val av ordinarie styrelseledamöter och suppleanter skall hållas mellan den 1 oktober och den 31 december varje år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make tillmedlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 23

Det åligger styrelsen att årligen besikta föreningens fastighet. Vid besiktningstillfället skall en representant för styrelsen delta och ansvara för att besiktningsprotokoll upprättas. Besiktningsprotokollet skall tillställas respektive medlem och fungera som ett hjälpmedel för denne vid underhållandet av lägenheten.

§ 24 PROTOKOLL

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt och skall föras i nummerföljd.

§ 25 BESLUTFÖRHET

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 26 KONSTITUERING, FIRMATECKNING

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

§ 27

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämman bemyndigande använda föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa en mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 28 RÄKENSKAPSÅR

Föreningen räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 29 REVISORER

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 30

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 30 dagar efter det att styrelsen till revisorerna avlämnat årsredovisning. Styrelsen skall avge skriftligt förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisionerna eventuellt 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 vilket ärendet skall förekomma till behandling.

§ 31 FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

§ 32

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

§ 33 MOTIONSRÄTT

För att ett visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång.

§ 34 EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorn finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigande skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 35 DAGORDNING

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordning.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Frågan om stämman blivit i stadgeenlig 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) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant.
- 16) Val av valberedning.
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 33.
- 18) Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 – 7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 36 KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 33 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom att anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i brevinkasten senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

§ 37 RÖSTRÄTT

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.

§ 38 OMBUD, FULLMAKT

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, maka eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

§ 39 BITRÄDE

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

§ 40 BESLUT VID STÄMMA

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna 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 inget annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

§ 41 VALBEREDNING

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till de vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

§ 42 PROTOKOLL

Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängd, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet.
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet.
3. om röstning har ägt rum, att resultatet skall anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

§ 43 MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

Meddelanden till medlemmarna sker genom utdelning eller postbefordran av brev.

§ 44 FONDER

Föreningens gemensamma underhållsfond bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplan.

§ 45 UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

ÖVRIGT

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

UNDERSKRIFTER

Härmed intygas att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Jägaren 9 vid föreningsstämmor den 8 mars 2015 och 2015.

29 mars

Stockholm 2015.03.30.....



Jonas Andersson
Styrelseordförande



Andrew Walko
Styrelseledamot