

Stadgar för Brf Diamanten i Tyresö

Antagna 2017-05-11

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö, orgnr.769609-7752.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för utnyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

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

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före såväl ordinarie stämma som extra stämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas med brev.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Det åligger styrelsen att i god tid före stämman informera, genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus, när motioner senast ska vara styrelsen tillhanda.

§ 6 Ärenden på föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärende:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden samt fastställande av röstlängd.
- b) Val ordförande vid stämman.
- c) Anmälan av protokollskrivare.
- d) Val av justerare tillika rösträknare
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- f) Godkännande av dagordningen.
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- h) Föredragning av revisionsberättelsen.
- i) Fastställande av resultat- och balansräkning.

- j) Fråga om användande av uppkommet överskott eller täckande av förlust.
- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- l) fråga om arvoden
- m) Beslut om antal styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter som ska väljas
- n) Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
- o) Val av revisor och revisorssuppleant.
- p) Val av valberedning.
- q) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma ska förekomma endast punkterna a – f samt de ärenden, för vilka stämma utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den stämmans ordförande utsett därtill i fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras på betryggande sätt.

§ 7 Medlemmar

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsens genom särskilt beslut medgett att han/hon får stå kvar som medlem. Medlem som inte innehar bostadsrätt i föreningen får uteslutas ur föreningen om styrelsen finner skäl för sådant beslut.

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

§ 8 Styrelsen

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst två och högst fyra suppleanter. Styrelsen väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ordinarie ledamöter är normalt två år och för suppleant ett år. Omval kan ske.

Styrelsen konstituerar sig själv och är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslutet.

Vid lika röstetal den mening som biträdes av ordförande.

Suppleanter har endast rösträtt då de närvarar i ordinarie ledamöts frånvaro.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet, av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

§ 9 Revisor

En till två revisorer och högst två revisorssuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse

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

§ 10 Insats och årsavgift

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 utgifter samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast sista vardagen före varje ny månads utgång.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10% av prisbasbeloppet.

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

§ 12 Underhåll

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 att minst vart tredje år, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i

förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet balanseras i ny räkning.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svara i övrigt för husens underhåll.

Till det inre räknas

- rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens innerdörrar
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak
- ledningar för avlopp, vatten, elektricitet, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- säkringsskåp, strömbrytare, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- brandvarnare (kontroll av funktion och byte av batteri)
- lister, foder och socklar
- till alla dörrar, alla fönster hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätningslister

Alla förändringar invändigt och utvändigt i bostadsrätten och som berör det som omnämns i § 15 skall anmälas för godkännande till styrelsen på för tiden gällande blankett "Ansökan om tillstånd till ändring i eller utanför lägenheten".

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller 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- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

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

§ 15 Förändring i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Gäller även altanbyggen och utvändiga färgsättning. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 16 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.