

STADGAR
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SILVIEBERG

Organisationsnummer 716419 – 8058

Efter stämmobeslut 2023-05-04 samt 2024-05-07

Innehållsförteckning

Firma, säte och ändamål,	1–2 §§	sid 2
Medlemskap,	3–4 §§	sid 2–3
Insats och avgifter,	5–6 §§	sid 3–4
Upplåtelse och övergång av bostadsrätt,	7–9 §§	sid 4
Rätt till medlemskap vid övergång,	10–11 §§	sid 5–6
Avsägelse av bostadsrätt,	12 §	sid 6
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter,	13–20 §§	sid 6–11
Föreningens ansvar,	13 §	sid 8–9
Förverkande av bostadsrätt,	21 §	sid 11–13
Räkenskapsår,	22 §	sid 13
Styrelse,	23–27 §§	sid 14–15
Medlems- och lägenhetsförteckning,	28 §	sid 15
Revisorer,	29 §	sid 15
Valberedning,	30 §	sid 16
Föreningsstämma,	31–35 §§	sid 16–18
Underhållsplan och fond,	36 §	sid 18
Vinst,	37 §	sid 19
Upplösning och likvidation,	38 §	sid 19
Övrigt,	39 §	sid 19

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Silvieberg.
Styrelsens säte är Stockholm.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till fysisk person för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen ska därjämte främja en god kvalitet på medlemmarnas boende samt värna om en lugn, trygg och vacker boendemiljö och även i övrigt tillvarata föreningens intressen. Detta ska bland annat ske genom att sörja för fastighetens yttre miljö samt tillgängligheten till denna för alla åldrar, familjekategorier och funktionshindrade.

Vidare verkar föreningen i enlighet med Riktlinjer för Brf Silvieberg som är antagna av föreningsstämma.

MEDLEMSKAP

3 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap får inte vägras sökande på diskriminerande grund som följer av lag.

Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökande.

4 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

Utträde ur föreningen sker utan särskild åtgärd i samband med nya bostadsrättshavarens inträde.

INSATS OCH AVGIFTER

5 §

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

För att täcka föreningens kostnader för verksamheten samt för de i 36 § angivna avsättningarna ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Årsavgift ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas insats.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § bostadsrättslagen.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, el och renhållning kan erläggas efter förbrukning. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

6 §

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det prisbasbelopp enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 % av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt till

ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

7 §

Bostadsrätt upplåts 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, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

8 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

9 §

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nya innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

10 §

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 bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En förutsättning för att en fysisk person som till minst 50 % förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet ska beviljas medlemskap är att förvärvaren bosätter sig permanent i lägenheten.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens maka/make får denna vägras inträde i föreningen endast om denna inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att denna uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

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

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

11 §

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 förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i

uppmaningen får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

12 §

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 månadsskifte som anges i avsägelsen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

13 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de riktlinjer och regler som styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för

- a) ytskikt på rummens väggar, golv och tak samt underliggande behandling och tätskikt
- b) icke bärande innervägg
- c) fönster förutom karm och bleck samt målning av utsidafönster, om det inte vetter ut mot inglasad balkong. Utbyte av fönster åligger dock föreningen. Motsvarande gäller för balkongdörr samt därtill hörande tröskel. Vid målning av fönster och balkongdörr till den inglasade balkongen ska ursprunglig kulör bibehållas om inte styrelsen efter ansökan godkänt annat.

- d) ytterdörr inklusive utbyte och till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel. Bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida. Vid utbyte av ytterdörr ska enhetlighet bibehållas och kraven för brandskydd efterlevas om inte styrelsen efter ansökan godkänt annat.
- e) innerdörr och säkerhetsgrind
- f) lister, foder och stuckaturer
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschkabin och dylikt
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar till de delar ledningarna inte tjänar fler än en lägenhet
- k) elradiator – i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning
- l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur
- m) köksfläkt jämte kåpa, men om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren endast för armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter
- n) rökdetektor

o) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med inglasad balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för ytskikt på insidan av balkongen. Vid målning ska, om inte styrelsen efter ansökan godkänt annat, ursprunglig kulör bibehållas. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa nya ytskikt eller göra åverkan på den ursprungliga konstruktionen av balkongens golv, väggar och tak.

3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf, eller utför en åtgärd i strid med 15 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpel bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

4. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

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

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

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

6. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet

- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
- c) ledning för el fram till lägenhetens säkringsskåp
- d) ytbehandling av ytterdörrens utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av fönster och balkong- eller altandörr
- e) vattenburen handdukstork
- f) utbyte och underhåll av markiser, balkongräcken, balkonggolv- och skjutglasfästen, skjutglas, skjutglasens bågar samt för ytskikten på utsidan av balkongen.

8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt ovan bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

14 §

Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring. Föreningen förutsätter att även bostadsrättstilläggsförsäkring tecknas.

15§

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, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

16 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska 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 ska 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 riktlinjer och regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 13 § punkt 4 b.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i Stockholms stad om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

17 §

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 enligt 13 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får Kronofogden efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

18 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas.

Om styrelsen inte ger 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.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

19 §

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.

20 §

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT**21 §**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande

1. *Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift*

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet mer än en vecka efter förfallodagen, när det gäller en lokal två vardagar efter förfallodagen

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand

4. Annat ändamål och inrymma utomstående.

om lägenheten används i strid med 19 eller 20 §§

5. Ohyra

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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset

6. Vanvård, störningar, eller ej iakttar bostadsrättsföreningens riktlinjer eller regler

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare

7. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta

8. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen, föreningens stadgar, riktlinjer eller regler, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

9. *Brottsligt förfarande*

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

10. *Utan behövtillstånd.*

om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 15 § första eller andra stycket.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i första stycket p 3, 4, 6–8 eller 10 om han eller hon efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i första stycket p 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i första stycket p 10, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar i boendet enligt första stycket p 6 förrän socialnämnden har underrättats.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller det som sägs i första stycket p 6 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Vid sådana störningar som gäller en bostadslägenhet får bostadsrättshavaren sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Detta stycke gäller inte om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand på det sätt som anges i 18 §.

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

RÄKENSKAPSÅR

22 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med den 1 januari till och med den 31 december.

STYRELSE

23 §

Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för en tid av två år förutom ordföranden som väljs på ett år. Fyllnadsval till styrelsen kan även ske vid extra föreningsstämma.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas medlems maka/make eller sambo som är permanent boende i föreningens hus.

Stämman får vid behov även välja annan till ledamot i styrelsen.

24 §

Styrelsens ordförande väljs av stämman. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

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. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande fordras enighet om besluten.

25 §

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Därjämte kan styrelsen inom sig utse tre ledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

26 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i 15 §.

27 §

Det åligger styrelsen bland annat att

- avge redovisning över förvaltningen 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)

- se till att det finns en arbetsordning för styrelsens arbete som regelbundet uppdateras
- minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- upprätta budget för det kommande räkenskapsåret
- vid styrelsemöten föra protokoll i nummerordning, vilka justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt
- minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret
- senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmarna.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

28 §

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig för den som vill ta del av den.

REVISORER

29 §

Två revisorer samt en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden fram tills nästa ordinarie stämma hållits. En av revisorerna och en av revisorssuppleanterna ska vara auktoriserad revisor. Den auktoriserade revisorn utser en revisorssuppleant

Det åligger revisor att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

VALBEREDNING

30 §

Valberedningen består av minst två och högst tre ledamöter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för en tid av ett år. Fyllnadsval till valberedningen kan även ske vid extra föreningsstämma.

Till valberedningen kan förutom medlem väljas medlems maka/make eller sambo. Valbar är endast person som är permanent bosatt i föreningens hus.

FÖRENINGSSTÄMMA

31 §

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas då styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress. E-postadress kan användas om medlemmen givit sitt samtycke därtill.

Medlem, som inte bor i huset ska skriftligen kallas genom uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom e-postutskick eller genom brev.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och senast två veckor före såväl ordinarie föreningsstämma som extra föreningsstämma även om stämman ska behandla en fråga om ändring av stadgarna eller en fråga om likvidation.

32 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran (motion) hos styrelsen senast sex veckor före stämman för att ärendet ska kunna tas upp i kallelsen till stämman. Det åligger styrelsen att varje år i god tid meddela medlemmarna om motionstidens utgång.

33 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisors 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, revisorer och valberedningens ledamöter för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseordförande
15. Val av övriga styrelseledamöter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 32 §
19. Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande kan styrelsen leda en diskussion kring eventuella övriga frågor.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1–7 och 18–19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

34 §

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna.

35 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Medlemmar som gemensamt äger flera lägenheter kan rösta för var sin lägenhet. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen eller vara maka/make eller sambo. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är maka/make, sambo eller annan medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av en majoritet av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings. I andra frågor än val gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

UNDERHÅLLSPÄN OCH FOND**36 §**

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastigheter och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastigheter.

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

Resultatet balanseras i ny räkning.

VINST

37 §

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

38 §

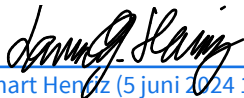
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

ÖVRIGT

39 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

Att ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma 2024-05-07
intygar undertecknade styrelseledamöter. (Detta dokument förvaras i föreningens arkiv.)


Lennart Henriz (5 juni 2024 13:42 GMT+2)

Lennart Henriz
Ordförande


Mats Magnusson (5 juni 2024 00:03 GMT+2)

Mats Magnusson
Sekreterare

Stadgar Brf Silvieberg 2024-05-07

Slutgiltig revideringsrapport

2024-06-05

Skapad:	2024-06-04
Av:	Mats Magnusson (mats@silvieberg.se)
Status:	Signerat
Transaktions-ID:	CBJCHBCAABAAe64MXtEwv8vZp9HlAxb3Tw8zxfUlp

"Stadgar Brf Silvieberg 2024-05-07" – historik

-  Dokumentet skapades av Mats Magnusson (mats@silvieberg.se)
2024-06-04 - 22:03:11 GMT – IP-adress: 46.39.117.112
-  Dokumentet skickades med e-post till Mats Magnusson (mats@silvieberg.se) för signering
2024-06-04 - 22:03:15 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till Lennart Henriz (lennart@silvieberg.se) för signering
2024-06-04 - 22:03:15 GMT
-  Dokumentet har e-signerats av Mats Magnusson (mats@silvieberg.se)
Signaturdatum: 2024-06-04 - 22:03:28 GMT – Tidskälla: server – IP-adress: 46.39.117.112
-  E-postmeddelandet har visats av Lennart Henriz (lennart@silvieberg.se)
2024-06-05 - 03:53:14 GMT – IP-adress: 46.39.117.200
-  Dokumentet har e-signerats av Lennart Henriz (lennart@silvieberg.se)
Signaturdatum: 2024-06-05 - 11:42:42 GMT – Tidskälla: server – IP-adress: 46.39.117.200
-  Avtal har slutförts.
2024-06-05 - 11:42:42 GMT