allabrf.se

348470/10

201007074883

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Bokbinderiet

Orgnr 769617-7687

Stadgarna är antagna på föreningsstämma 23 juni 2010

Föreningen har två andelstal:

Andelstal – drift

Andelstal – kapital

Till stadgarna hör bilaga 1

Registrerat av Bolagsverket 2010-07-08

FORUM
FASTIGHETS EKONOMI AB

allabrf.se

20100707488 4

Om föreningen 3
1 § Namn, ändamål och säte 3
2 § Medlemskap och överlåtelse 3
3 § Medlemskapsprövning - juridisk person 3
4 § Medlemskapsprövning - fysisk person 3
5 § Bosättningskrav 3
6 § Andelsägande 4
7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift 4
8 § Årsavgiftens beräkning 4
9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift 5
10 § Övriga avgifter 5
11 § Dröjsmål med betalning 5
Föreningsstämma 5
12 § Föreningsstämma 5
13 § Motioner 5
14 § Extra föreningsstämma 5
15 § Dagordning 5
16 § Kallelse 6
17 § Rösträtt 6
18 § Ombud och biträde 6
19 § Röstning 7
20 § Jäv 7
21 § Över- och underskott 7
22 § Valberedning 7
23 § Stämmans protokoll 7
Styrelse och revision 7
24 § Styrelsens sammansättning 8
25 § Konstituering 8
26 § Styrelsens protokoll 8
27 § Beslutförhet och röstning 8
28 § Beslut i vissa frågor 8
29 § Firmateckning 8
30 § Styrelsens åligganden 8
31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning 9
32 § Räkenskapsår 9
33 § Revisorernas sammansättning 9
34 § Avgivande av revisionsberättelse 9
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter 9
35 § Bostadsrättshavarens ansvar 9
36 § Ytterligare installationer 10
37 § Brand- och vattenledningsskador 10
38 § Komplement 11
39 § Folanmälan 11
40 § Gemensam upprustning 11
41 § Vanvård 11
42 § Tillbyggnad 11
43 § Ombyggnad 11
Användning av bostadsrätten 12
44 § Användning av bostadsrätten 12
45 § Sundhet, ordning och gott skick 12
46 § Tillträdesrätt 12
47 § Andrahandsuthyrning 12
48 § Inneboende 12
Förverkande 12
49 § Förverkandegrunder 12
50 § Hinder för förverkande 13
51 § Ersättning vid uppsägning 13
52 § Tvångsförsäljning 13
Övrigt 13
53 § Meddelanden 13
54 § Framtida underhåll 13
55 § Upplösning, likvidation med mera 13
56 § Tolkning 13
57 § Stadgeändring 13

FORUM

allabrf.se

20100707488S

Om föreningen

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Bokbinderiet

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för 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 Göteborg.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan skall fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som skall vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får ej vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

FORUM

allabrf.se

20100707488

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Frivilligt kapitaltillskott har bostadsrättshavaren rätt att göra vi de tidpunkter som fastställs av styrelsen. Frivilligt kapitaltillskott skall oavkortat användas för att amortera föreningens skulder. Bostadsrättshavaren har således rätt att, helt eller delvis medverka, medverka till ett kapitaltillskott av bostadsrättens andel av föreningens skulder genom att erlägga ett frivilligt kapitaltillskott.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni skall erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Varje bostadsrätt har två andelstal, fördelat; andelstal – kapital och andelstal – drift

Andelstal – kapital fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel.

Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen. Med räntekostnader avses de räntekostnader som återstår efter eventuella statliga räntesubventioner. Andelen kapital skall också omfatta andra kostnader hänförliga till dessa lån, t ex aviavgifter och ränteskillnadsersättningar.

Andelstal – kapital avvägs så att det i förhållande till lägenhetens insats och frivilliga kapitaltillskott kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kapitalskuld.

Andelstal – kapital kan över tiden förändras för bostadsrättshavarna om föreningsstämman/styrelsen beslutar om frivilligt kapitaltillskott. Omräkning av andelstal – kapital skall då utföras för att anpassas till enskilda bostadsrättshavares frivilliga kapitaltillskott.

Andelstal – drift fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående övriga kostnader och avsättning till fond.

I de fall föreningen skulle uppta nya lån skall de belopp som utgör lägenheternas del av föreningens skulder ökas i proportion till lägenheternas driftandelstal, vilket medför att kapitalandelstalen skall justeras i motsvarande mån.

Föreningens intäkter, utöver årsavgiften, skall i sin helhet hänföras till andelstal – drift.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av styrelsen efter att medlemmarna individuellt har tagit ställning till prospekt om kapitaltillskott.

FORUM

allabrf.se

20100707074887

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften skall 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 full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

Föreningsstämma

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämt.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1 Stämmans öppnande
2 Val av stämmoordförande
3 Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4 Fastställande av röstlängd
5 Godkännande av dagordningen
6 Val av två justerare tillika rösträknare
7 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
9 Föredragning av revisorns berättelse
10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11 Beslut om resultatdisposition

FORUM

allabrf.se

20100707488

12 Specifikation av erhållet resultat och resultatdisposition på drift- respektive kapitaldel. Se även bilaga 1.
13 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
16 Val av revisorer och revisorssuppleant
17 Eventuellt val av valberedning
18 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19 Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma skall kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress skall kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen skall dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

FORUM

allabrf.se

201007074889

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämmoordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning skall genomföras. Vid personval skall dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1 talan mot sig själv
2 befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3 talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

21 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten först specificeras på drift- respektive kapitaldel och därefter fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal kapital respektive andelstal drift för det senaste räkenskapsåret när kommande budget, avräkningar med mera görs.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma skall protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1 att röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet
2 att stämmans beslut skall föras in i protokollet
3 att om omröstning skett skall resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet skall senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet skall förvaras på betryggande sätt.

FORUM

allabrf.se

201007074890

Styrelse och revision

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högra antal, vara ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

För tid fram till nästkommande ordinarie stämma efter det att garantibesiktning av byggnationen genomförts skall en representant för GESAB ingå i styrelsen.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga 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. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer.

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark skall alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras skall samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två ledamöter i förening.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året

FORUM

allabrf.se

20100707 4891

(förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisor/er med ingen eller högst en suppleant. Revisor/er och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

34 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar

FORUM

allabrf.se

20100707074892

- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

36 § Ytterligare installationer

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

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

FORUM

allabrf.se

20100707074893

38 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

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

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

43 § Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1 ingrepp i bärande konstruktion,
2 ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3 annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

FORUM

allabrf.se

20100707489

Användning av bostadsrätten

44 § Användning av bostadsrätten

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

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadarättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen 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.

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

47 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

48 § Inneboende

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

Förverkande

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1 bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2 lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand

FORUM

allabrf.se

20100707489S

3 bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem

4 lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem

5 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

6 bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar

7 bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig orsäkt för detta

8 bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

9 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

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler skall föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

Övrigt

53 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

FORUM

allabrf.se

201007074896

55 § Upplösning, likvidation med mera

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser och frivilligt kapitaltillskott (Insatser och frivilligt kapitaltillskott sammanräknas).

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Stadgarna är antagna på extra föreningsstämma den 23 juni 2010.

FORUM

allabrf.se

20100707074897

Kapitaltillskott

Handläggning av budget och bokslut.

Händelse	Kapital
Upplåtelse av nya lägenheter eller vind	Kapitalet tillförs driftresultatet för aktuellt år
Återlämnade av lägenhet eller tvångsförsäljning	Kostnader för lägenheten läggs i driften, även kapitaldelen som är en gemensam angelägenhet
Kapitaltillskott	Bokförs direkt mot föreningens fria egna kapital. Bokföringsnämnden har inte tagit ställning i frågan. OBS Viktigt att hela kapitaltillskottet används för att amortera på föreningslånet. Det är krav för att det skall vara avdragsgillt i privata deklarationen vid försäljning av bostadsrätten.
Resultaträkningen	Efter att ett bokföringsmässigt resultat fastställts skall fler justeringar göras innan resultatet delas upp på drift och kapital. 1 avskrivning återläggs och amortering belastar resultatet. 2 ta ställning till om ministadgad eller större avsättning till underhållsfond skall göras. 3 gör eventuell uttag ur befintlig fond.
Resultaträkningens kapitaldel	Till budgeterad kapitaldel av medlemsavgifterna läggs räntebidrag och ränteintäkter på kapitalöverskott och dras ränta och amortering på föreningens lån. Till detta belopp läggs föregående års vinst/förlust på kapital enligt tabellen: + Budgeterad kapitaldel av avgifterna + Räntebidrag + Ränta på saldo som motsvarar överskott av kapital – Ränteutgifter och kostnader för derivat (swap, cap etc.) – Amorteringar +/– Föregående års över/underskott på kapitaldelen = **Resultat**
Anmärkning 1	Det är amortering och inte avskrivning som skall användas vid resultatets beräkning.
Anmärkning 2	Ovanstående tabell skall vara obligatorisk i varje årsredovisning.
Anmärkning 3	Vid budget för kommande år bör hänsyn till resultatet på kapital enligt ovan samt prognos för årets kapitalresultat vägas in för att minimera över/underskott på kapital.

FORUM

allabrf.se

20100707489B

Resultaträkningens driftdel	Budgeterad driftdel av medlemsavgifterna läggs samman med övriga intäkter inklusive ränteintäkter på den del som motsvarar ackumulerat överskott i driften. Därifrån dras alla kostnader som inte är kapitaldel och därefter dras avsättning till underhållsfond och tillförs del av underhållsfond som tas i anspråk för underhåll som skett under året. Till detta belopp läggs föregående års vinst/förlust på drift.
Beslut om användande av överskott	På stämman fattas beslut om att föra respektive överskott i kapital- och drift i ny räkning.
Budget	I budgeten skall som summering på slutet tydligt framgå respektive summa avgifter för drift respektive kapital. I rubriken till budgeten bör det framgå att föreningen har dubbla andelstal för drift respektive kapital
Kapitaltillskott	Styrelsen skall årligen senast in samband med kallelse till årsstämma ge varje medlem besked om respektive medlems ackumulerade kapitaltillskott per 31/12.

FORUM