# - Stadgar




## Firma, säte och ändamål

**§ 1** Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Koppartackan.

**§ 2** Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun, Stockholms län.

**§ 3** Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller lokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid, för-valta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Vidare har föreningen till ändamål att:

- Främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov
- Värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt.

## Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

### Medlemskap

**§ 4** Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus.

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

**§ 5** Fråga om att godkänna en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövning har föreningen rätt att begära kredit-upplysning avseende sökanden.

**§ 6** Den, till vilken bostadsrätt övergått, får ej vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöja sig med denna som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund.

**§ 7** Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka, får inträde i föreningen ej förvägras maken/makan. Det samma gäller om bostadsrätt övergått till person, som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren, eller till bostadsrätts-havarens föräldrar, barn eller syskon.

**§ 8** Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han/hon innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt.

**§ 9** Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antages till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostads-rätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iakttas inte tid som angivits i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

**§ 10** Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits till medlem ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

### Formkrav vid överlåtelse

**§ 11** Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.

Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

## Föreningsfrågor

### Räkenskapsår och årsredovisning

**§ 12** Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli - 30 juni.
Före oktober månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, balansräkning och resultaträkning.

### Föreningsstämma

**§ 13** Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom fem månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska också hållas om det skriftligt begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigande. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

### Kallelse

**§ 14** Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall utfärdas senast två veckor före stämman, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Kallelse utfärdas genom utdelning till bostadsrättshavare inom föreningens

fastighet.

Skriftlig kallelse ska användas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen när stämma ska behandla fråga om föreningens försättande i likvidation eller föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Styrelsen ska i samband med kallelse till ordinarie förenings-stämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

**Motionsrätt**

**§ 15** Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen 10 veckor före stämman.

**Dagordning**

**§ 16** På ordinarie stämma skall följande ärenden förekomma:

- upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- val av ordförande vid stämman
- fråga om kallelse behörigen skett
- val av sekreterare samt två personer att jämte stämmans ordförande justera protokollet
- styrelsens årsredovisning
- revisorernas berättelse
- fastställande av resultat- och balansräkning
- beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- beslut om arvoden
- val av styrelseledamöter och suppleanter
- val av revisor och revisorsuppleant
- val av valberedning
- övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

På extra stämma får, utöver punkt a - d ovan, inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

**Röstning**

**§ 17** Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

**Ombud och biträde**

**§ 18** En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av med-lemmen personligen eller den som är medlemmens ställföre-trädare enligt lag eller genom ombud.
Ombud ska förete daterad och skriftlig fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år.
Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

**Beslut vid stämma**

**§ 19** Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej när-varande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, medan i andra frågor den mening som biträds av ordföranden.

För vissa beslut, bland annat fråga om ändring av dessa stadgar, krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

**Valberedning**

**§ 20** Vid ordinarie stämma utses valberedning, varav en ledamot utses till sammankallande, för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

**Protokoll**

**§ 21** Senast tre veckor efter föreningsstämma ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av styrelseordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsemöten ska föras i nummerordning.

**Styrelse**

**§ 22** Styrelsen består av fem ledamöter och två suppleanter.
Styrelsens ledamöter och suppleanter väljes på ordinarie föreningsstämma.
Styrelseledamöter väljs för högst två år och suppleanter väljs för ett år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden, för närmast högre antal än hälften, vara ett år.
Uppdraget upphör vid slutet av den ordinarie föreningsstämma på vilken styrelseval upprättas.

Konstituering, firmateckning och beslutsförhet

**§ 23** Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen är beslutsför då minst tre ledamöter är närvarande och de är ense om beslutet.

**§ 24** Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Styrelsen kan dessutom utse styrelseledamöter att, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person, teckna firma.

**§ 25** Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom förvaltningsorganisation.

**§ 26** Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända eller belåna föreningens fasta egendom.

**Underhållsplan**

**§ 27** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera, samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

Styrelsen ska varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

**Revisorer**

**§ 28** Revisorerna ska till antalet vara minst två, samt en suppleant, varav en ska vara auktoriserad eller godkänd.

Revisorerna väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast två veckor efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisning.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de ska behandlas.

**Avgifter till föreningen**

**§ 29** Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman.
Insatsen beräknas alltid efter varje lägenhets andelsvärde. Med lägenhets andelsvärde förstås det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet på alla lägenheter i föreningens hus.
Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelsvärde motsvarar föreningens löpande kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och vatten, el, renhållning beräknas efter lägenhetsyta eller gällande bränsleklausuler, därest styrelsen så anser lämpligt.

Årsavgift ska betalas månadsvis senast sista bankdagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.
Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift ska tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av köparen till bostadsrätt en överlåtelseavgift tas ut med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet. För arbete med pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

**Avsättningar och fonder**

**§ 30** Inom föreningen skall följande fond bildas:

- Fond för yttre reparationer

Reservering av medel för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska, efter erforderlig underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

## Bostadsrättsfrågor

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

**§ 31** Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl under-hålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring.

Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägen-heten med ska i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 32 om förändring av lägenhet. Åtgärderna ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar omfattar bland annat:

- Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
- Icke bärande innerväggar, stuckatur.
- Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för el- och vatten-ledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm. Vid byte av lägenhetens ytterdörr

ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning, samt färgmässigt stämma överens med övriga ytterdörrar i föreningen.
- Glas i fönster och dörrar.
- Till fönster och dörrfönster hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsför-eningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
- Målning av radiatorer och värmeledningar.
- Ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
- Gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning.
- Klämring runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
- Brandvarnare.
- Egna installationer.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller ute-plats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostads-rättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

**§ 32** Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

**§ 33** Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, el, värme, vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

**§ 34** När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han/ 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 kan tålas.

Bostadsrättshavaren ska vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset. Han/hon ska rätta sig efter de regler som föreningen meddelar.

**§ 35** Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten, när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbeten, dock skall den besökande dessförinnan ha undersökt att tillträde inte kan beredas genom hemmavarande person.

**§ 36** Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenhet i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

**Avsägelse av bostadsrätt**

**§ 37** En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelsen 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 angetts i denna.

Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift eller andra av bostadsrättshavarens erlagda avgifter.

**Förverkandeanledningar**

**§ 38** Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

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

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen.

3. bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.

5. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrätts-havaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset.

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrätts-havaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter sina skyldigheter vid användning av lägenheten.

7. om bostadsrättshavare inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa en giltig ursäkt.

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han/hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

9. 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

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

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

Att ovanstående förslag till nya stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 15 september 2004, samt på ordinarie föreningsstämma den 16 november 2004 intygas av under-tecknade styrelseledamöter.

Lars Moberg Fredrik Andersson Barbro Andersson
Ann-Christin Sandström Sigrid Eriksson