

Stadgar

Brf. Rotegårdarnas stadgar

Nedanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 6 Maj 2008 och extra stämma den 10 Juni 2008. Stadgarna har därefter reviderats på stämma den 24 april 2019 Maj och extrastämma den 8 Maj 2019 angående §14 sista stycket.

1

§1 Föreningens firma, ändamål och säte

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Rotegårdarna.

Föreningens ändamål är att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna för permanent boende och utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen efter sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala.

2

§2 Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § i bostadsrättslagen.

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

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem.

Annan juridisk person än kommun eller landsting får vägras inträde i föreningen.

Medlem får inte utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt i föreningen.

3

§3 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår ska omfatta ett kalenderår.

6 veckor före ordinarie stämma ska styrelsen till revisorerna lämna

årsredovisning som omfattar resultaträkning, balansräkning och verksamhetsberättelse.

4

§4 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

Extra stämma ska utlysas då styrelsen finner skäl till det eller när en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat.

5

§5 Kallelse till stämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelsen utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Kallelsen utfärdas senast två veckor före ordinarie och extra stämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

6

§6 Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman ska skriftligen lämna sin begäran till styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

7

§7 Röstning, ombud och biträde

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigade är endast de medlemmar som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas personligen eller av den som är ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud, som kan vara annan medlem i föreningen eller maka/make, sambo, syskon, förälder eller barn. Ombud ska lämna skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får endast företräda en medlem.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Omröstning vid föreningsstämma ska ske öppet om inte närvarande röstberättigade begär sluten omröstning.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna.

De fall, t ex fråga om ändring av stadgar, där särskild röstövertikt fordras behandlas i kap 9 16 § p 1, 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen.

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

8

§8 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden finnas:

1. Stämman öppnas
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
5. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
6. Förteckning av närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
7. Fråga om stämman är behörigt utlyst
8. Styrelsens verksamhetsberättelse
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut på fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleant samt revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt inlämnade motioner
17. Övriga frågor
18. Stämman avslutas

På extrastämma ska ärenden, förutom §§ 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

9

§9 Protokoll

Protokoll vid föreningsstämman ska föras av den som ordföranden utsett till detta. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- att röstlängden bilägges protokollet,

- att stämmans beslut förs in i protokollet samt
- att om omröstning skett resultatet tas med i protokollet.

Justerat protokoll från stämman ska hållas tillgänglig för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Stämmoprotokoll ska förvaras på ett säkert sätt.

10 §10 Styrelse, konstituering och firmateckning

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter och högst en suppleant.

Ledamöter väljs vid ordinarie föreningsstämma till en mandatperiod av två år. Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsesuppleant väljs vid ordinarie stämma till en mandatperiod av ett år.

Föreningens styrelse konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter tillsammans eller som styrelsen bestämmer.

Styrelsens sammanträden ska protokollföras och protokollet justeras av ordföranden. Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

11 §11 Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen:

- att redovisa föreningens förvaltning genom att lämna årsredovisning som ska innehålla verksamhetsberättelse samt ekonomisk redovisning genom resultaträkning och balansräkning
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen ska lämnas, besiktiga föreningens hus och övriga tillgångar samt i verksamhetsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild vikt.
- att minst sex veckor före årsstämman till revisorerna lämna årsredovisningen för det gångna året.

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande enar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden intar, dock fordras enhet för giltigt beslut när minsta antalet ledamöter är närvarande.

12 §12 Meddelanden

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom fastigheten eller lämnas genom brev.

13 §13 Revisorer

Det ska finnas en revisor och en suppleant.

Revisionsuppdraget kan delas upp till en internrevisor att granska protokoll och administration samt en revisionsbyrå att granska den ekonomiska förvaltningen.

Revisorer och suppleant väljs av årsstämman för tiden fram till nästa årsstämma.

Det åligger revisor

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning över räkenskaper och styrelsens förvaltning av verksamheten samt
- att senast tre veckor före årsstämman lämna revisionsberättelse till styrelsen.

14 §14 Avgifter till föreningen

Bostadsrättens insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Om beslutet innebär ändring av någon insats som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden.

Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas ska alla bostadsrättshavare ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden. (Bostadsrättslagen kap 9 § 16 p 1 och 1A).

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften betalas kvartals-/månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals/månads början.

Om årsavgiften inte betalas i rätt tid uttas en dröjsmålsränta som fastställs av styrelsen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift, högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, kan tas ut av säljaren.

Pantsättningsavgift, högst 1% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, kan tas ut av bostadsrättshavaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

15

§15 Avyttring, om- och tillbyggnad

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark ska fattas på en föreningsstämma.

Styrelsen/firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

16

§16 Fonder

Inom föreningen ska finnas fond för yttre underhåll.

Avsättning till denna fond ska årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av bygg-kostnaden för föreningens hus.

Styrelsen kan besluta om andra fonder som också ska redovisas i varje bokslut.

Överskott/underskott som redovisas i bokslutet ska balanseras i ny räkning.

17

§17 Ändring av stadgar

Vid ändring av föreningens stadgar hänvisas till kap 9, § 23-25 i bostadsrättslagen.

23 § Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt 6 kap. 9 § införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

24 § Om det i stadgarna har tagits in något villkor utöver vad som följer av 23 § för ändring av stadgarna, gäller även det. Om det finns en föreskrift i stadgarna om att en viss bestämmelse inte får ändras utan regeringens tillstånd, får inte heller föreskriften ändras utan regeringens tillstånd, om den har tagits in i stadgarna på grund av lag eller annan författning eller efter regeringens medgivande.

25 § Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

18

§18 Överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavare, som vill överlåta sin bostadsrätt, ska upprätta en överlåtelsehandling som ska undertecknas av både köpare och säljare.

I avtalet ska stå vilken lägenhet som överlåtelsen gäller samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Ett exemplar av det undertecknade överlåtelseavtalet samt ansökan om inträde i föreningen ska överlämnas till styrelsen.

När en bostadsrätt har övergått till ny ägare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är medlem i föreningen.

Dödsbo efter avliden medlem får utan hinder utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader efter uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller överlåtelse påbörjats.

Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

19

§19 Andrahandsuthyrning av bostadsrätt (total sublokation)

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

Ansökan till andrahandsuthyrning ska ske skriftligt. Bostadsrättshavaren har rätt att lämna utdrag ur lägenhetsförteckningen rörande den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget ska innehålla lägenhetsbeteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, bostadsrättshavarens namn och aktuella adress

Se utförliga anvisningar i "Regler för andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenhet, Brf Rotegårdarna".

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan följas av olika villkor.

Styrelsens tillstånd krävs inte om lägenheten är avsedd för permanent boende och innehas av en kommun eller landsting. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

20

§20 Andrahandsuthyrning av del av bostadsrätt (partiell sublokation)

En annan form av andrahandsuthyrning är att hyra ut en del av lägenheten, tex. till en inneboende. Ett eller flera rum kan hyras ut utan föreningens tillstånd.

Förutsättningar är att inte alla rum är uthyrda, ägaren har kontroll över lägenheten och uthyrningen inte medför men för förening eller andra medlemmar.

Bostadsrättshavaren ska disponera minst ett rum och ha del i kök. Om de inneboende helt självständigt disponerar lägenheten, även med ett rum låst av bostadsrättshavaren, övergår den partiella uthyrningen till att gälla total uthyrning och tillstånd krävs enligt § 19.

Vid alla former av andrahandsuthyrning gäller att bostadsrättshavaren betalar årsavgiften till föreningen och i sin tur tar ut ev. hyra av de inneboende.

21

§21 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av de s.k. stamledningar för avlopp, värme, el, vatten samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvar för lägenhetens underhåll som omfattar bl.a.:

- egna installationer.
- ytskiktet av rummets väggar, tak och golv.
- inredning och utrustning i kök, badrum, övriga rum och utrymmen som tillhör lägenheten.
- glas i lägenhetens fönster och dörrar.
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.
- renhållning och snöskottning av lägenhetens balkonger.

Bostadsrättshavaren svarar för:

- målning av innersidor av fönsterbågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna på fönster och ytterdörrar och inte heller för annat än målning av radiatorer och vattenarmatur eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet/försummelse av någon som hör till hans hushåll,

gästar honom, bor i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Bostadsrättslagen (kap 7 12 §) innehåller bestämmelser och begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

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

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 så att det inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevaras sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han/hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar.

Företrädare för föreningen har laglig 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 kap 7 12a § i bostadsrättslagen. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt kap 4 11 § eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt kap 8, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättshavaren ska inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om lägenheten inte besväras av ohyra. I sådant fall tillämpas kap 7 5 § bostadsrättslagen.

Om inte tillträde till lägenheten lämnas när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

22

§22 Förverkandeanledningar

Nyttjanderätten till en lägenhet med bostadsrätt som tillträtts kan förverkas och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till flyttning:

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften, mer än en vecka efter förfallodagen.

- om bostadsrättshavaren utan behörigt samtycke upplåter lägenheten i andra hand.
 - om bostadsrättshavaren använder lägenheten till annat ändamål än som permanent bostad.
Bostadsrättshavaren får inte hysa utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.
 - om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det kommit ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan skäligt dröjsmål underrättat styrelsen om ohyran i lägenheten och det bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
 - om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, brister i den tillsyn som fordras för att bevara sundhet ordning och skick.
 - om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte har någon giltig ursäkt för detta då föreningen har rätt till tillträde.
 - om bostadsrättshavaren inte fullgör den skyldighet som han ska göra enligt bostadsrättslagen och som anses vara av stor vikt för föreningen.
 - om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed liknande verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en icke oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last kan anses vara av ringa betydelse.

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

23

§23 Förfarande vid förverkande

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 22 punkterna 2-3 eller 5-7, men rättelse sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren därefter inte skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till flyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på det

förhållande som avses i § 22 punkterna 5 eller 7.

Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från det föreningen fick reda på förhållande som avses i § 22 punkt 2 sagt till bostadsrättshavaren att rätta sig.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 22 punkt 8 endast om föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till flyttning inom två månader från det föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har lett till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning till dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats.

Är nyttjanderätten enligt § 22 punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning härav sagt upp bostadsrättshavaren till flyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalats senast tolfte dagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag bostadsrättshavaren sades upp.

Sägs bostadsrättshavaren upp till flyttning av någon orsak som anges i § 22 punkterna 1, 3 eller 8, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 21.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 22 upptagen orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

24

§24 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 21, ska bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet förordnade gode mannen tagits ut, behålla

så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran på bostadsrättshavaren.

25

§25 Övriga bestämmelser

Föreningens upplösning ska ske enligt 9 kap. 29 § i bostadsrättslagen. Befintliga tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelstal.

26

§26 Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lag om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar.