

# Stadgar för bostadsrättsföreningen Morkullan nr 6

Antagna 2001-09-27 med förändringar och tillägg antagna vid årsstämma 2021-05-31

## **Föreningens firma och ändamål**

### 1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Morkullan nr 6.

### 2§

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### 3§

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

## **Räkenskapsår**

### 4§

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

## **Medlemskap**

### 5§

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 2 kap 10§ bostadsrättslagen. Styrelsen ska i sin prövning iaktta bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap

Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag. Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

### 6§

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde skall göras skriftligen.

## **Insats och avgifter**

### **7§**

För bostadsrätten utgående Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande kostnader, så ock för de i 9§ angivna avsättningarna. Årsavgifter fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

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

Styrelsen kan besluta att ingående ersättning för värme, varmvatten, konsumtionsvatten, renhållning, informationsöverföring skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive för underrättelse om pantsättningen.

Avgifterna skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Föreningen har möjlighet att ta ut en avgift om 1/10 av ett prisbasbelopp per kalenderår vid uthyrning av bostadsrätt. Minsta period för uttag av avgift är en (1) kalendermånad.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättsinnehavare eller annan medlem.

## **Avsättningar och användning av årsvinst**

### **8§**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppnå på föreningens verksamhet.

## Styrelse och revisorer

### 9§

Styrelsen skall bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter samt högst 4 suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

### 10§

Styrelsen konstituerar sig själva.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattande beslut fodras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

### 11§

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en suppleant eller annan person som styrelsen därtill utsett,

### 12§

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden skall ej vara ordförande i Styrelsen.

### 13§

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

### 14§

Styrelsen åligger - att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) samt redogörelse för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret

- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen iakttagelser av särskild betydelse.

- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen

#### 15§

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

### **Föreningsstämma**

#### 16§

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång. Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastighet. Kallelse till stämman skall angiva de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

#### 17§

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. 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 samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

#### 18§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Godkännande av dagordningen.
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.

- f) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- g) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- h) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- i) Föredragning av revisorns berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- n) Val av styrelseledamöter och suppleant(er)
- o) Val av revisor(er) och revisorssuppleant(er)
- p) Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 17§.
- q) Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut).
- r) Stämmans avslutande.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämma utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

#### 19§

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

#### 20§

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. Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem. Ingen får på grund av fullmakt fösta för mer än en annan röstberättigad. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. De fall – bland andra frågor om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

#### **Upplåtelse vid övergång av bostadsrätt.**

#### 21§

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt en medlem i föreningen. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenheternas beteckning och rumsavtal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

## 22§

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana 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 ej tid som angivits i anmaningen, för bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

## 23§

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrätthavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med honom. Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

## 24§

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

### **Avsägelse av bostadsrätt**

## 25§

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelsen som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

## 26§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott skick. Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster samt lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer eller vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada

endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästas honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför räkning för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Tredje stycken första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

#### 27§

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

#### 28§

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överenskommelse med ordens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt 27§ tredje stycket. Gods som veterligen är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenheten.

#### 29§

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbeten som erfordras.

#### 30§

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheter i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket. Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärde skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor och avgift enligt §7 6 stycket.

#### 31§

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

#### 32§

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

#### 33§

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavare till avflyttning. 1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen. 2. Om bostadsrättshavaren utan

behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand. 3. Om lägenheten används i strid med 31 eller 32§. 4. Om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten. 5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 28§ skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragrafer åligger bostadsrättshavare. 6. Om i strid med 29§ tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt. 7. Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres. Härmed avses bland annat att bostadsrättshavaren ej fullgör sina förpliktelser gentemot kreditgivare beträffande lån, för vilket föreningen ställt säkerhet i form av borgen och/eller pantbrev i föreningens fasta egendom.

Nyttjanderätt är icke förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

### **Övriga bestämmelser**

#### **34§**

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

#### **35§**

Föreningen må, om så styrelsen medger gå i borgen för lån, som medlemmarna kan komma att upptaga gemensamt eller enskilt för förvärv av bostadsrätter i föreningen. Därvid skall föreningen äga rätt att ställa säkerhet i form av pantbrev i föreningens fasta egendom för sådan borgensförbindelse eller sådant lån.

#### **26§**

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.