Registrerades av Bolagsverket
2019-06-18 12:50
R290634/19

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRNINGEN KORSÖ 1

## FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättföreningen Korsö 1.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till utnyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

## MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

### 2 §

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

### 3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvar bostadsrätt kan beviljas inträde i föreningen efter beslut av styrelsen. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

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

## INSATSER OCH AVGIFTER MM

### 4 §

Insats, andelstal och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter, samt amorteringar och reserveringar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av förvärvaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6-8 §§ i socialförsäkringsbalken, (SFS 2010:110), vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. 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 en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter lägenheten. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

## BOSTADSRÄTTHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 5 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Bostadsrätthavaren har rätt att, med de inskränkningar som framgår av § 6 vidta förändringar av lägenheten. Åtgärderna ska alltid utföras fackmannamässigt. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar i den mån sådant moment inte ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordningar för informationsöverföring. Bostadsrättshavaren ska, även i övrigt, ta del av och följa de ordningsregler och anvisningar som styrelsen eller föreningsstämman fastställer.

***Bostadsrätthavarens*** underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för ytskiktet och fuktisolerande skikt i våtrum,
2. icke bärande innerväggar, stuckatur,
3. inredning och utrustning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna utrustning,
4. lägenhetens ytterdörr och innerdörrar med lister, foder, karm och övriga tillbehör; bostadsrättshavaren är vid byte av ytter- eller balkongdörr skyldig att följa styrelsens anvisningar avseende brandklass, utformning och färg på dörrens utsida,
5. glas i lägenhetens fönster, målning av insidan av och mellan fönstrens bågar samt vred, beslag och övriga tillbehör till fönster,

6. målning av radiatorer och synliga värmeledningsrör som är avsedda att målas,
7. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
8. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
9. köksfläkt, spiskåpa, och kolfilterfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket i denna paragraf. Installation eller ändring av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
10. gruppsäkringscentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
11. anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten, brandvarnare,
12. elektrisk golvvärme,
13. handdukstork,
14. egna installationer.

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

Ingår i upplåtelsen förråd eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av balkonger i anslutning till lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar därutöver för att det inte förvaras föremål i trapphus och trappor som hindrar utrymning, passage eller tillträde till övriga lägenheter, eller som kan ramla ned eller på annat sätt förorsaka skada eller men för föreningen eller annan medlem.

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

***Bostadsrättsföreningen*** svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler och ventilationsdon.

**6 §**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten, el, ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver byggnadslov.

Ingen förändring som omfattas av denna paragraf får påbörjas innan styrelsen har behandlat och godkänt ansökan.

**7 §**

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, som reparationer, underhåll och installationer som denne utfört. Skadeansvaret på annan del av fastigheten än den som omfattas av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet enligt § 5, 5:e stycket (brand eller vattenledningsskada) förutsätter dock vårdslöshet från bostadsrätthavarens sida.

**8 §**

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 5 ska svara för. Beslut om det ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse ska ske till sedvanlig standard.

**9 §**

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

**10 §**

Om bostadsrättshavare försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 5 i sådan utsträckning att annan säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter tillsägelse avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

**11 §**

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 regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans eller hennes hushåll eller gäster eller av någon som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

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.

**12 §**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbetet som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 5, sista stycket, § 8 eller § 12. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om handräckning eller särskild handräckning till Kronofogdemyndigheten.

**13 §**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand, för självständigt boende, om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om föreningens rätt att ställa villkor för upplåtelsen och om bostadsrättshavarens möjligheter att överklaga ett beslut om avslag till hyresnämnden.

**14 §**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda eller inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller för annan medlem.

**15 §**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
2. lägenheten utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåts i andra hand,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem, eller om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
4. 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 fastigheten,
5. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 11 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 12 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. bostadsrätthavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

**16 §**

En uppsägning ska vara skriftlig. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan

bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om de tidsfrister som gäller för de olika förverkandegrunderna.

**17 §**

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

**18 §**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

**STYRELSEN**

**19 §**

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

Styrelseledamöter och suppleant väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/maka eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

**20 §**

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

**21 §**

Styrelsen är beslutsför när antalet 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 olika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

**22 §**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

**23 §**

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

## RÄKENSKAPER OCH REVISION

**24 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

**25 §**

Revisorerna ska vara minst en och högst två med ingen eller högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden för ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer ska vara externa. Detta krav gäller ej revisorssuppleanter. Av revisorerna ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

**26 §**

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

**27 §**

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkning ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

## FÖRENINGSSTÄMMA

**28 §**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

**29 §**

Medlem som önskar lämna förslag (motion) till stämma ska anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

**30 §**

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

**31 §**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

9. Föredragning av revisorns berättelse

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

11. Beslut om resultatdisposition

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och valberedning för nästkommande verksamhetsår

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

15. Val av revisorer och revisorssuppleant

16. Val av valberedning

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

18. Avslutande

**32 §**

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före stämman, dock tidigast sex veckor före stämman.

**33 §**

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

**34 §**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmars make/maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

**35 §**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

**36 §**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

**37 §**

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

**38 §**

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

## UNDERHÅLLSPLANERING OCH RESERVERING AV MEDEL

**39 §**

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

**40 §**

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Reservering av medel för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 39. Fonden disponeras av styrelsen.

## RESULTATDISPOSITION

**41 §**

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska efter erforderlig underhållsfondering enligt § 40, balanseras i ny räkning.

## UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

**42 §**

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

## ÖVRIGT

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämmor 2018-10-10 och 2019-05-08.

Mia Rask

.....

Mia Rask
Styrelseledamot