

Stadgar för Brf Lillgården 1

Organisationsnummer 769632-4214

Rubrik	Sida
§ 1 Firma, ändamål och säte	1
§ 2 Medlemskap	1
§ 3 Avgifter	1
§ 4 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	2
§ 5 Förändring i lägenhet	3
§ 6 Andrahandsupplåtelse	4
§ 7 Styrelsen	4
§ 8 Styrelsens åligganden	5
§ 9 Räkenskapsår	5
§ 10 Revisorer	5
§ 11 Beslut i vissa frågor	6
§ 12 Föreningsstämman	6
§ 13 Dagordning	6
§ 14 Extra föreningsstämma	7
§ 15 Kallelse	7
§ 16 Rösträtt	7
§ 17 Ombud och biträde	7
§ 18 Meddelanden till medlemmarna	8
§ 19 Fonder	8
§ 20 Utdelning, upplösning och likvidation	8
§ 21 Stadgeändring	8
§ 22 Övrigt	9

§ 1 Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lillgården 1.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Styrelsen har sitt säte i Tungelsta, Haninge kommun.

§ 2 Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person. Juridisk person får vägras inträde.

Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem. Om det kan antas att förvärvaren inte för egen del ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har styrelsen rätt att vägra medlemskap.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap normalt inom en månad efter det att komplett skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning samt referenser på sökanden.

§ 3 Avgifter

Insats, andelstal, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor, varvid minst två tredjedelar av de röstande biträtt beslutet på stämman två. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas gäller tre fjärdedels majoritet på stämman två.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar vad som belöper på lägenhetens andel av föreningens löpande in- och utbetalningar samt avsättning till fonder.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning, el, TV, bredband eller telefoni erläggs efter förbrukning, yta eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

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.

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.

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom 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 full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader mm.

§ 4 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen, till exempel förråd, i gott skick. Hit hör även skötselansvar för mark i anslutning till bostadsrätten. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparation av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar, all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lägenhetens lister, foder och innerdörrar
- i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ventiler till ventilationskanaler dock ej rökgångar
- säkringsskåp och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skydd
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn
- 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, ventilationsdon

- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren har inte rätt att, utan styrelsens medgivande, ansluta golvvärme, handdukstork med mera till föreningens varmvattensystem.

Föreningen kan, på föreningsstämma, i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation, byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

Avseende nyttjande av mark (uteplats) i anslutning till lägenheten bär bostadsrättshavaren ett skötselansvar enligt uppsatta regler. Dessa finns att på föreningens webbplats och omfattar bland annat:

- säkerställa att marken hålls i gott skick
- vattning och klippning av gräsmatta
- rensning och ansning av buskar samt att dessa inte skymmer sikt för trafik eller grannar
- för hörnlägenheter gäller att iaktta den s k sikttriangeln och att staket och buskar ej får vara högre än 80 cm
- staket, träd, spaljéer, mur mm får ej vara högre än 80 cm
- buskar mellan grannar får vara max 200 cm
- buskar ned mot väg, på sluttande tomt får vara 250 cm

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.

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Uppsättning av markis eller förlängning av altan hör till sådana förändringar som skall anmälas till styrelsen och där regelverket finns uppsatt på föreningens webbplats.

§ 5 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavare får, företa ändring i lägenheten. Bostadsrättshavare får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär:

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

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov krävs alltid styrelsens tillstånd.

Bostadsrättshavaren svarar för att, på egen bekostnad, erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs, för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

§ 6 Andrahandsupplåtelse

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

Andrahandsupplåtelse är inte tillåten till eller via förmedlingar till exempel AirBnB, inte heller till juridisk person.

§ 7 Styrelsen

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter och väljs på ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller dessa krav.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

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

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

§ 8 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 ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie förenings-stämma till revisorerna avlämna årsredovisningen

- att senast två veckor 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 enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- 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 i stället skickas till medlemmen.

§ 9 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 10 Revisorer

Föreningen ska ha en ordinarie revisor med ingen eller en revisorssuppleant.

Revisor och i förekommande fall revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisorn ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 11 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 12 Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet skall kunna anges i kallelsen. Det åligger därför styrelsen att i god tid informera medlemmarna när stämman ska äga rum samt senaste datum när motioner ska vara inlämnade till styrelsen.

§ 13 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen

3. Val av stämмоordförande vid stämman
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner, tillika rösträknare, som jämte stämмоordförande skall justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
14. Beslut om arvode åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och eventuell revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämman avslutande

§ 14 Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 15 Kallelse

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

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska anslås på föreningens anslagstavla i soproppet och publiceras på föreningens webbplats. Kallelsen kan också skickas över e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit.

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt senast tre veckor efter stämman.

§ 16 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Innehar medlem flera bostadsrätter i föreningen har denne endast en röst.

§ 17 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

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

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.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

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 begäran om sluten votering skall sådan alltid bifallas vid val och i övriga frågor efter stämmans eller stämмоordförandens beslut.

§ 18 Meddelanden till medlemmarna

Meddelanden till medlemmarna delges på föreningens webbplats, och ett exemplar sätts även upp i föreningens soprum.

§ 19 Fonder

Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen om 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller enligt underhållsplan.

§ 20 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Vid föreningens upplösning eller likvidation skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 21 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

§ 22 Övrigt

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

Dessa stadgar är antagna vid föreningsstämma [2021-05-11](#)