

STADGAR BRF URNAN 11  
Fastställda 2019-04-24

	FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE
§1	<p>Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Urnan 11.</p> <p>Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.</p> <p>Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.</p>
	MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT
§2	<p>När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.</p>
§3	<p>Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövning kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.</p> <p>Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t ex ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.</p> <p>Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.</p> <p>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 skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.</p> <p>Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.</p>

	En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.
	INSATS OCH AVGIFTER M M
§4	<p>Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.</p> <p>Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.</p> <p>Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.</p> <p>Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.</p> <p>Avgifterna skall betalas 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 påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.</p>
	BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER
§5	<p>Bostadsrättshavaren skall 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 ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.</p> <p>Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i §7 om förändring av lägenhet. Åtgärderna skall alltid utföras fackmannamässigt.</p> <p>Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- egna installationer</li> <li>- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt</li> <li>- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten; bostadsrättshavaren svarar också för anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning</li> <li>- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten och avstängningsventiler i lägenheten</li> <li>- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet</li> </ul>

	<p>hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- till lägenheten hörande mark</li> <li>- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten</li> <li>- brandvarnare</li> </ul> <p>Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.</p> <p>Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.</p>
§6	<p>Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.</p>
§7	<p>Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ingrepp i bärande konstruktion</li> <li>2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, ventilation eller vatten, eller</li> <li>3. annan väsentlig förändring av lägenheten</li> </ol> <p>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.</p>
§8	<p>När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall 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 skall 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 skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap 12 § tredje stycket p 2 bostadsrättslagen. Om det förkommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall 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 särskild 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 inta tas in i lägenheten.</p>
§9	<p>Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.</p>

	<p>När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.</p> <p>Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.</p>
§10	<p>En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.</p> <p>Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen</p> <p>Samtycke behövs dock inte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt kap 8. bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller</li> <li>2. lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.</li> </ol>
§11	<p>Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.</p>
§12	<p>Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.</li> <li>2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.</li> <li>3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem.</li> <li>4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.</li> <li>5) 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.</li> <li>6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.</li> <li>7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.</li> <li>8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.</li> <li>9) 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 för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.</li> </ol> <p>Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.</p>
§13	<p>Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.</p>

§14	Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.
§15	Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.
	<b>STYRELSEN</b>
	<p>Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter och högst tre suppleanter</p> <p>Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för två år och suppleanter för ett år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen</p> <p>Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.</p> <p>Ordförande väljs av föreningsstämma. Om helt ny styrelse väljas på föreningsstämma skall mandattiden för hälften inklusive ordförande, eller vid udda tal närmast högre antal, vara två år. Styrelsen utser inom sig viceordförande, sekreterare och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.</p> <p>Avgår styrelseledamot eller suppleant innan mandatperiodens utgång p.g.a entledigande eller eljest skall fyllnadsval för den tid, som återstår av den avgångnes mandatperiod, företas på första föreningsstämma efter det avgången skett eller blivit känd. Suppleanter inträder i ledamots ställe i den ordning de valts.</p> <p>Ytterligare ersättning till styrelseledamöter än det beslutade arvudet skall ej utgå för utförda tjänster eller andra aktiviteter. Vid avgränsade, större arbetsinsatser från styrelsemedlem, kan dock stämman besluta om att extra ersättning kan utgå för en särskild insats.</p>
§17	Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.
§18	Styrelsen är beslutför när antalet närvarande 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 lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.
§19	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.
§20	Styrelsen skall 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
§21	Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.
§22	Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst en suppleant. Revisorer väljs på föreningsstämma för två år. Revisorssuppleant väljs på föreningsstämma för ett år.
§23	Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.
§24	Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma vid vilken de skall behandlas.
	FÖRENINGSSTÄMMA
§25	Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång
§26	Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.
§27	Extra föreningsstämma skall 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.
§28	<p>På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Föreningsstämmans öppnande</li> <li>2) Val av stämмоordförande</li> <li>3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare</li> <li>4) Val av två justeringsmän tillika rösträknare</li> <li>5) Fastställande av röstlängd</li> <li>6) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma</li> <li>7) Godkännande av dagordningen</li> </ol> <p>8) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>9) Föredragning av styrelsens årsredovisning</li> <li>10) Föredragning av revisorns berättelse</li> <li>11) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning</li> <li>12) Beslut om resultatdisposition</li> <li>13) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna</li> <li>14) Beslut om styrelsens verksamhetsplan och budget</li> <li>15) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorerna för nästkommande verksamhetsår</li> <li>16) Val av styrelseledamöter och suppleanter</li> <li>17) Val av revisorer och revisorssuppleant</li> </ol>

	<p>18) Val av valberedning 19) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende 20) Avslutande</p> <p>På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-8 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.</p>
§29	<p>Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten eller genom elektronisk överföring. Reglering av förutsättningar för användning av elektroniska utskick anges i lag om ekonomisk förening</p> <p>Kallelse till stämman skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman</p> <p>Medlem som inte bor i huset skall skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress eller e-postadress.</p> <p>Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före stämman. Detta gäller såväl ordinarie stämma som extrastämma</p>
§30	<p>Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.</p> <p>Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.</p> <p>Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.</p>
§31	<p>Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, make, partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.</p> <p>Ombudet skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.</p> <p>Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.</p> <p>Endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller myndiga barn får vara biträde eller ombud..</p> <p>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 biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.</p>
§32	<p><b>Utövning av rösträtt vid föreningsstämma</b> Omröstning vid årsmötet sker öppet, om inte sluten votering begärs.</p>

	<p>Föreningsstämman beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.</p> <p><b>Vid personval:</b> Omröstning sker öppet. Vid slutet omröstning skall valsedel för att vara giltig, uppta så många namn av föreslagna kandidaterna som valet avser. Utgången av omröstningen bestäms genom enkel majoritet. Vid lika röstetal avgörs valfrågor med lotten.</p> <p><b>Stadgeändring</b> Beslut om ändring av dessa stadgar är ej giltigt med mindre än att samtliga röstberättigade medlemmar enat sig därom eller beslut fattas på två av varandra följande möten och på det sista mötet biträts av två tredjedelar av de närvarande röstberättigade medlemmarna</p> <p>Förslag till ändringar av stadgarna skall tydligt anges i kallelsen.</p> <p>För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i 9 kap bostadsrättslagen.</p>
§33	<p><b>Valberedning</b> De val som skall förrättas vid årsmötet skall vara förberedda av en valberedningskommitté. Valberedningskommittén skall bestå av tre ledamöter som väljas på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Stämman utser en av de valda ledamöterna som sammankallande.</p>
§34	<p>Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. . I fråga om protokollets innehåll gäller</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. att röstlängden skall tas in i eller biläggas</li> <li>2. att stämmans beslut skall föras, samt om</li> <li>3. omröstning har skett, att resultatet skall anges</li> </ol>
	<b>MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA</b>
§35	<p>Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning, eller, där lagen om ekonomiska föreningar medger, via elektronisk överföring.</p>
	<b>FONDER</b>
§36	<p>Styrelsen skall 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.</p> <p>Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.</p> <p><b>Fonder</b> Inom föreningen skall bildas följande fonder: <b>Fonder för yttre underhåll.</b> Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan. De över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket,</p>



	balanseras i ny räkning. Storleken på fonden skall vara minst 0,2% av fastighetens taxeringsvärde.
	<b>UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM</b>
§37	Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.
	<b>ÖVRIGT</b>
	För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.  Ovanstående stadgar har godkänts vid ordinarie föreningsstämma 180521 samt vid ordinarie föreningsstämma 190424.