

Stadgar för Brf Flygaren nr 19

Fastställda vid

Årsstämma 2021-06-17, och

Extra föreningsstämma 2021-08-26

Innehållsförteckning

1 §	Föreningens firma	3
2 §	Ändamål	3
3 §	Styrelsens säte	3
4 §	Räkenskapsår	3
5 §	Medlemskap	3
6 §	Upplåtelse av bostadsrätt	4
7 §	Övergång av bostadsrätt	4
8 §	Upplåtelse i andra hand	4
9 §	Avsägelse av bostadsrätt	5
10 §	Insats och avgifter	5
11 §	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	6
12 §	Styrelsen	8
13 §	Avsättningar	10
14 §	Revision	10
15 §	Föreningsstämma	10
16 §	Föreningens upplösning m.m.	13
17 §	Lagstiftning	13

§ 1 Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Flygaren nr19.

§ 2 Ändamål

- 2.1 Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter eller mark som ligger i anslutning till föreningens hus med nyttjanderätt utan tidsbegränsning, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja medlemmarnas ekonomiska intressen.
- 2.2 En medlems rätt på grund av sådan upplåtelse som sägs i 2.1 kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 4 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 5 Medlemskap

- 5.1 Endast fysiska personer som har förvärvat en bostadsrätt eller andel i en bostadsrätt får antas till medlemmar i föreningen.
- 5.2 Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen.
- 5.3 Inträde i föreningen ska beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen. Inträde i föreningen kan också beviljas den som övertar en bostadsrätt eller andel av en bostadsrätt i föreningens hus.
- 5.4 Den som har förvärvat en bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.
- 5.5 Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka, får inträde i föreningen inte vägras maken/makan. Detsamma gäller om en bostadsrätt övergår till en person som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren, eller till bostadsrättshavarens förälder, barn eller syskon, allt under förutsättning att vederbörande även i fortsättningen bebor lägenheten.
- 5.6 En medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han/hon innehar en bostadsrätt eller andel av en bostadsrätt.

- 5.7 En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

§ 6 Upplåtelse av bostadsrätt

- 6.1 Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.
- 6.2 Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, ändamålet med upplåtelsen, lägenhetens beteckning samt det belopp med vilket insats och årsavgift ska utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) ska uttas (se 10.6), ska även den anges.

§ 7 Övergång av bostadsrätt

Överlåtelsehandlingarna

- 7.1 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte, gåva eller arv. Om en överlåtelse inte uppfyller dessa krav är den ogiltig.
- 7.2 Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet ska inom en månad från överlåtelседagen sändas in till styrelsen tillsammans med ansökan om medlemskap för förvärvaren. Föreningen ska därefter till överlåtaren och förvärvaren bekräfta att överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen samt att noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

Rätten att utöva en bostadsrätt

- 7.3 Har en bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem i föreningen.
- 7.4 Trots det som sägs i 7.3 får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

Solidariskt ansvar

- 7.5 Den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen, som åvilar överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

§ 8 Upplåtelse i andra hand

- 8.1 En bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande. Samtycke ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Samtycket ska begränsas till att avse viss tid.

- 8.2 Om styrelsen inte lämnar samtycke till en upplåtelse i andra hand, ska styrelsen informera bostadsrättshavaren om möjligheten att vända sig till hyresnämnden.
- 8.3 Om styrelsen inte lämnar samtycke till en upplåtelse i andra hand, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.
- 8.4 Bostadsrättshavaren svarar för samtliga medlemsskyldigheter under hela upplåtelseiden. Överenskommelse om avstående från besittningsskydd och uppgift om egen vistelseort ska lämnas till styrelsen senast på andrahandshyresgästens tillträdesdag.

§ 9 Avsägelse av bostadsrätt

- 9.1 Bostadsrättshavare kan, tidigast två år efter det att bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.
- 9.2 Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid senare månadsskifte som angetts i denna. Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen inte skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala insats eller andra bostadsrättshavarens erlagda avgifter.

§ 10 Insats och avgifter

Insats

- 10.1 Insats fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgift

- 10.2 För bostadsrätt ska erläggas årsavgift för betalning av föreningens utgifter samt för de i § 13 angivna avsättningarna. Årsavgift fastställs av styrelsen.
- 10.3 Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till bostadsrätternas lägenhetsyta. I årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, el och renhållning, kan i fråga om lokal räknas efter förbrukning.
- 10.4 Terrass som byggs genom avdelning av lägenhet ska inte påverka lägenhetsytan vid fördelning av årsavgiften.
- 10.5 Årsavgift ska erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift

- 10.6 Föreningen får, efter beslut av styrelsen, ta ut upplåtelseavgift till ett belopp motsvarande skillnaden mellan marknadsvärdet och insatsen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

- 10.7 Föreningen får, efter beslut av styrelsen, ta ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift med högst 2,55 % respektive 1 % av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsuthyrning

- 10.8 Föreningen får, efter beslut av styrelsen, ta ut avgift för andrahandsuthyrning av bostadsrättshavaren med 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts i andra hand under del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.
- 10.9 Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrättshavaren.

§ 11 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Underhålls- och reparationsansvar

- 11.1 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick.
- 11.2 Bostadsrättshavaren ska sålunda ombesörja och bekosta skötsel och underhåll av bl.a. följande:
- Väggar, golv och innertak samt därunder liggande fuktisolerande skikt
 - Inredning, inklusive köksinredning, vitvaror, sanitetsporlin etc.
 - Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme (inklusive elektrisk och vattenburen golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med), ventilation, gas, elektricitet och anordningar för informationsöverföring i de delar de finns i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
 - Svagströmsanläggningar
 - Målning av radiatorer och värmeledningar
 - Golvbrunnar, inklusive rensning
 - Armaturer för vatten, packningar, avstängningsventiler, anslutningskopplingar m.m.
 - Eldstäder och braskaminer
 - Rökgångar
 - Inner- och ytterdörrar jämte karmar, lås, beslag, handtag m.m.
 - Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster jämte karmar, lås, beslag, handtag m.m.
- 11.3 Bostadsrättshavarens ansvar för elledning omfattar endast ledningsdel från och med lägenhetens undercentral (proppskåp).
- 11.4 Om lägenheten är utrustad med balkong, terrass eller uteplats ska bostadsrättshavaren ombesörja och bekosta renhållning, snöskottning samt allt underhåll som följer med lägenheten, inbegripet målning på insidan av

balkong/terrassfront. Det betyder att balkongen, terrassen respektive uteplatsen ska ses som en del av lägenheten.

- 11.5 Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans/hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller gästar honom/henne eller av annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Motsvarande gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som inte uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren, svarar denne endast om han/hon brustit i omsorg och tillsyn.
- 11.6 Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare, såsom reparation, underhåll och installationer.
- 11.7 De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska utföras fackmässigt.
- 11.8 Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.
- 11.9 Föreningen ska ombesörja och bekosta utvändig målning av ytterdörrar och fönster.

Ändring av lägenhet

- 11.10 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:
- Ingrepp i bärande konstruktion
 - Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten
 - Annan väsentlig förändring av lägenheten
- 11.11 Styrelsen får vägra tillstånd till en åtgärd enligt 11.10 endast om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.
- 11.12 Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd inhämtas.

Ordning och skick

- 11.13 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 försämrar deras bostadsmiljö, att störningarna 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 och utanför huset. Han/hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av:

- Någon som hör till hushållet eller som gästar lägenheten
- Någon annan som är inrymd i lägenheten
- Någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten

11.14 Om det förekommer störningar i lägenheten som avses i 11.13 första meningen, ska föreningen ge bostadsrättshavaren en tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Detta gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art och omfattning.

11.15 Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får föremålet inte tas in i lägenheten.

Föreningens tillträde till lägenheten

11.16 Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten bl.a. när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Skriftligt meddelande om detta ska i förväg läggas i lägenhetens brevlåda.

11.17 Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådan inskränkning i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

11.18 Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får föreningen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

Förbud att använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda

11.19 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.

§ 12 Styrelsen

Sammansättning

12.1 Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter samt högst fem suppleanter.

12.2 Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en tid på högst två år. Styrelsens ordförande utses av föreningsstämman. I övrigt konstituerar sig styrelsen själv.

12.3 Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet. Förutom medlem i föreningen kan väljas den som är make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

12.4 Om avträdelse ur styrelsen medför att styrelsen inte är beslutsför eller inte kan utföra sitt arbete, kan fyllnadsval av ledamöter och suppleanter ske vid extra stämma.

Beslutsförhet och beslut

- 12.5 Styrelsen är beslutför när de närvarande vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens mening gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig eller, vid lika röstetal, den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut, när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, erfordras enhällighet.
- 12.6 Innan styrelsen fattar beslut i viktigare ärenden ska alla ledamöter och suppleanter ha fått tillfälle att ta del av det underlag som styrelsen ska grunda beslutet på.

Sammanträden

- 12.7 Styrelsen sammanträder på ordförandens kallelse. Även suppleanterna ska kallas till sammanträdena.
- 12.8 Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll, vilka ska förvaras på betryggande sätt.
- 12.9 Överläggningar och beslut per telefon eller via e-post kan likställas med traditionella sammanträden, om villkoren i 12.5, 12.6 och 12.8 är uppfyllda.

Styrelsens åligganden

- 12.10 Styrelsen ska tillvarata samtliga medlemmars intressen och därvid i förekommande fall även beakta berättigade minoritetsintressen.
- 12.11 Styrelsen svarar för förvaltningen av föreningens angelägenheter. Det åligger styrelsen bl.a.
att bereda samtliga obligatoriska ärenden inför ordinarie föreningsstämma,
att till revisorn lämna årsredovisning senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma,
att föra en lägenhets- och medlemsförteckning enligt anvisningarna i 9 kap. 8–10 §§ bostadsrättslagen,
att underrätta panthavare om obetalda avgifter, och
att ombesörja att det finns en giltig fastighetsförsäkring.
- 12.12 Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för den som vill ta del av den.

Förvaltare

- 12.13 Styrelsen får, efter föreningsstämmans hörande, utse annan att förvalta föreningens egendom. Förvaltaren får inte vara ordföranden i styrelsen.

Behörighetsbegränsning

- 12.14 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom utan stämmans medgivande.

Firmateckning

- 12.15 Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Styrelsen kan dessutom utse styrelseledamöter att, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person, teckna föreningens firma.
- 12.16 Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivna fall.

§ 13 Avsättningar

- 13.1 Avsättning för underhållsskyldighet som åvilar föreningen ska göras årligen.
- 13.2 Avsättning ska ske med ett belopp som motsvarar minst 0,2 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.
- 13.3 Till dispositionsfond ska avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

§ 14 Revision

- 14.1 För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses årligen vid ordinarie föreningsstämma minst en och högst två revisorer med minst en och högst två suppleanter.
- 14.2 Revisionsberättelse ska inges till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.
- 14.3 Om revisor har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 15 Föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma

- 15.1 Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång.
- 15.2 Extra stämma ska hållas då styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska också hållas om revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen och anger det ärende som stämman ska behandla.

- 15.3 Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning eller e-post under den till föreningen uppgivna adressen.
- 15.4 I kallelse till föreningsstämma ska tydligt anges de ärenden som ska behandlas på stämman.
- 15.5 Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före stämman.

Anmälan av ärende

- 15.6 Medlem som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie stämma, ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast tre veckor före stämman.

Dagordning på föreningsstämma

- 15.7 På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:
- a) Stämmans öppnande
 - b) Godkännande av dagordning
 - c) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
 - d) Val av ordförande vid stämman
 - e) Val av protokollförare
 - f) Val av justeringsmän, även rösträknare
 - g) Fråga om kallelse till stämman skett stadgeenligt
 - h) Föredragning av föreningens årsredovisning
 - i) Föredragning av revisionsberättelse
 - j) Fastställande av resultat- och balansräkning
 - k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
 - l) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
 - m) Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
 - n) Arvoden samt rese- och traktamentsersättningar till styrelseledamöter, suppleanter och revisorer
 - o) Val av styrelseordförande
 - p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - q) Beslut om antal revisorer och revisorssuppleanter
 - u) Val av valberedning
 - r) Fråga om var nästa års föreningsstämma ska hållas
 - s) Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
 - t) Stämmans avslutande
- 15.8 På extra föreningsstämma ska, utöver ärenden enligt 15.7 a–g, endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angetts i kallelse till denna.

Stämmans genomförande

- 15.9 Röstlängden ska bifogas protokollet. Resultatet av omröstning ska föras in i protokollet.
- 15.10 Ett beslut om ändring av föreningens 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 har gått med på beslutet på båda stämmorna.
- Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.
- 15.11 Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering. Beslut som grundar sig på stadgeändringen får inte verkställas förrän registrering har skett. De senast reviderade och registrerade stadgarna ska tillställas medlemmarna så snart som möjligt.
- 15.12 Beträffande beslut i övrigt för vars giltighet gäller särskilda villkor finns närmare föreskrifter i 9 kap. 15–21 §§ bostadsrättslagen. Alla övriga frågor avgörs genom enkel majoritet.
- 15.13 Justerat protokoll från föreningsstämma ska senast inom två veckor från stämman finnas tillgängligt hos styrelsen. Kopia av protokollet ska tillställas medlemmarna.

Rösträtt

- 15.14 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt innehar en bostadsrätt, har de dock tillsammans endast en röst.
- 15.15 Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
- 15.16 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan föreningsmedlem eller medlem av den röstberättigades familj får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt.
- 15.17 Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte någon närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.
- 15.18 Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning. I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden.

§ 16 Föreningens upplösning m.m.

- 16.1 Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.
- 16.2 Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

§ 17 Lagstiftning

- 17.1 För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning som hänvisas till.