**Stadgar för Brf Isbrytaren 31**

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§1

Föreningens firma är: Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 31 i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

MEDLEMSKAP

§2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätten genom upplåtelse av föreningen, eller som övertas bostadsrätt i föreningens hus. För annan lägenhet än bostad kan även juridisk person beviljas inträde.

§3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§5-9 nedan.

AVGIFTER

§4

Insats och årsavgift fastställes av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet. Föreningen har rätt att uttaga överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift av köparen. Överlåtelse- samt pantsättningsavgiftens storlekt fastställs av styrelsen. Överlåtelseavgiften samt pantsättningsavgiften får dock uppgå till 2,5 % respektive 1 % av gällande basbelopp.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§5

Bostadsrättsinnehavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt till köpeskilling som säljhare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättsinnehavaren som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivandet av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges namn, personnummer och adress. Styrkt kopia av överlåtelseavtalet skall bifogas ansökan.

§6

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om denne är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som ej får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt om medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§7

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom/henne som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antagas att förvärvaren för egen del ej skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättsinnehavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken om denne bor eller skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenheten övergått till bostadsrättsinnehavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom/henne.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammansboende närstående.

§8

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller likande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader via att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och ansökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmodan, får föreninge sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§9

Har den till vilken bostadsrätten överlåtitis inte antagit till medlem är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ek vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagit till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§10

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för lägenhetens;

* Väggar; golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt;
* Inredning och utrustning – såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa är synliga inne i lägenheten och inte i stamledningar; svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättsinnehavaren dock endast för målning; ifråga om stamleding för el svarar bostadsrättsinnehavaren endast from lägenhetens undercentral (proppskåp);
* Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättsinneavaren svarar för reperation i anledning av brand- eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättsinnehavarens eget vållande eller genom bostadsrättsinnehavarens eget vållande eller genom vårdlöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller gäster honom/henne eller av annan som hon/han inrymt i lägenheten eller som utför arbete för hans/hennes räkning.

I fråga om brandskada, som bostadsrättsinnehavaren inte själv vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättsinhavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon bort iaktta. Om ohyra förekommer i lägenheten, skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass eller uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättsinnehavaraen svara för renhållning, installationer m.m.

§11

Bostadsrättsinnehavaren får, sedan lägenheten tillträts, företaga förändring av lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver byggnadslov. Det åligger bostadsrätts- innehavaren att ansöka om sådant.

§12

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Denne skall följa de ordningsföreskrifter föreningen från tid till annan utfärdar.

Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom/henne själv iakttas av dem för vilka han svarar enligt § i tredje stycket.

§13

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utövanödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

§14

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet.

§15

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

§16

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

§17

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostads- rätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning vid följande förhållanden;

1. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från att föreningen efter förfallodagen anmanat honom/henne att fullgöra betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av årsavgiften utöver två vardagar efter förfallodagen;
2. om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
3. om lägenheten används i strid med §17 eller §18;
4. om bostadsrättsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättsinnehavare.
6. om, i strid med §13, tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättsinnehavaren inte kan visa giltig ursäkt;
7. om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs;
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§18

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 17, skall föreningen sälja bostadsrätten på tvångsförsäljning så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättsinnehavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit botad.

REGOVERING, OM- OCH TILLBYGGNAD MM AV FASTIGHETEN

§19

Vid renovering, om- och tillbyggnad m.m. av de delar av fastigheten som föreningen svarar för skall hänsyn tagas till fastightenes kulturhistoriska värde.

STYRELSE OCH REVISORER

§20

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för ett år. Ledamot kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make/maka till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet.

§21

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själva.

Styrelsen är beslutsför när antalet ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock att giltigt beslut kräver enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§22

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

§23

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden1/1-31/12. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisor avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§24

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

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§25

En revisor jämte en revisionssuppleant väljes på föreningsstämman på ett år.

§26

Revisor skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast i maj.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuella gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorn gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

§27

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

§28

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisor finner skäl därtill eller då minst 1 / 10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas.

§29

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före maj månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§30

På ordinarie föreningsstämma skall behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Vad av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisors berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt §29.
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

§ 31

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgifter om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 32

Vid föreningsstämman 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.

Rösträtt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföre- trädare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig fullmakt. Ombud får endast företräda en medlem.

§33

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 har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

VALBEREDNING

§34

Valberedningen skall bestå av minst två och högst fyra ledamöter. Valberedning utses vid ordinarie föreningsstämma på ett år. En av ledamöterna utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtro- endeuppdrag till vilka val skall förrättas på ordinarie föreningsstämma.

FONDER

§35

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller det högre belopp föreningsstämman beslutar.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDITION

§ 36

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

I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen 1991:614.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 20 Maj 2015.