

Brf Autopiloten 7

Tätorpsvägen 11, 128 31 Skarpnäck

Org. nr 716426-2748

www.autopiloten7.se

Bankgiro 687-8805

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AUTOPILOTEN NR 7

**Stadgarna antagna vid
föreningsstämma
2018-04-12**

Föreningens firma och ändamål

- § 1 Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Autopiloten nr 7.
- § 2 Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter eller mark som ligger i anslutning till föreningens hus under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intressen.
- Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- § 3 Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Räkenskapsår

- § 4 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

- § 5 Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen.
- Medlemskap i föreningen ska beviljas fysisk och juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person kan dock vägras medlemskap.

Avgifter

- § 6 Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.
- Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början på det sätt styrelsen bestämmer.
- Vid försenad betalning av årsavgiften kan avgift tas ut enligt styrelsens beslut.
- Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller andelstal.
- Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgifter får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkt för underrättelse om pantsättning.
- Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgifter betalas.
- Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.
- För tillkommande nyttigheter som nyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar, såsom hyra av parkeringsplats eller extra förrådsutrymme, bestäms särskilda avgifter av styrelsen.
- Vid uthyrning i andra hand kan en avgift om 200 kr per påbörjad månad tas ut enligt styrelsens beslut.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

Underhåll

§ 7 Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Styrelse och revisorer

§ 8 Styrelsen svarar för förvaltningen av föreningens angelägenheter och för dess organisation.

§ 9 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst två och högst tre suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma för en mandatperiod om högst två år.

§ 10 Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när vid sammanträdet de närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande enar sig, och vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 11 Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 12 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

§ 13 Styrelsen eller firmatecknaren får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

§ 14 Styrelsen är skyldig:

- att till revisor(er) senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att för medlemmarna tillgängliggöra årsredovisningen och revisionsberättelsen senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

§ 15 För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits minst en och högst två revisorer och högst två revisorssuppleanter.

§ 16 Revisor ska verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämma, och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisor ska avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

Föreningsstämma

§ 17 Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

§ 18 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar hos styrelsen gör skriftlig anhållan därom, med angivande av ärende som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelande till föreningens medlemmar ska ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelsen till ordinarie och extra föreningsstämma ska avsändas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.

§ 19 Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast 10 dagar före stämman.

§ 20 På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av ordförande vid stämman
- 3) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 4) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 5) Fråga om föreningsstämman blivit stadgeenligt utlyst.
- 6) Fastställande av röstlängd
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelse
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 10) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 11) Beslut om arvoden, till styrelseledamöter, revisorer och suppleanter för nästkommande verksamhetsår
- 12) Föredragning av den avgående styrelsens budgetförslag
- 13) Beslut om antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- 18) Stämmans avslutande
- 19) Övriga frågor

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt pkt 1 – 6 ovan, endast förekomma de ärenden som angivits i kallelsen.

§ 21 Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor från stämman vara tillgängligt för medlemmarna.

§ 22 Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om fler medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska förete en skriftlig, daterad fullmakt, inte äldre än ett år. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Omröstningen vid föreningsstämman sker öppet, om ingen närvarande röstberättigad begär sluten omröstning.

Övergång av bostadsrätt

§ 23 När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer.

§ 24 Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövning har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§ 25 Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med denna som bostadsrättshavare.

§ 26 Vakant

§ 27 Vakant

§ 28 Den, till vilken bostadsrätt övergått, är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen, som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

§ 29 Överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska ske skriftligen samt undertecknas av överlåtaren och förvärvaren. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande gäller vid byte eller gåva.

Bestyrkt kopia av avtalet, utvisande att överlåtelse skett, ska inom en månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

Föreningen ska därefter bekräfta till överlåtaren och förvärvaren dels om överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels om förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels att noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 30 Om bostadsrättshavare avsäger sig bostadsrätten, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen inte skyldig att till bostadsrättshavare återbetala insats eller andra av bostadsrättshavaren betalda avgifter.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 31 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick samt underhålla disponibla förrådsutrymmen. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren 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 eller åtkomliga och inte är stamledningar, svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar dock bostadsrättshavaren endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast för om lägenhetens undercentral (proppskåp).
- Golvbrunnar, eldstäder, inre rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt skötsel av grönytor.

Bostadsrättshavaren svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Bostadsrättshavaren är skyldig att upprätthålla särskild tilläggförsäkring för bostadsrätt.

Bostadsrättshavare svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparation, underhåll, installationer m m.

§ 32 Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av styrelsen företa väsentlig förändring i lägenheten.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av tätskikt i våtrum eller installation för vatten, avlopp, ventilation eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§ 33 Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt.

Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de föreskrifter som föreningen meddelar.

§ 34 Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att få tillträde till lägenhet när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbeten. Föreningen eller dess representant har därvid rätt att bereda sig tillträde till lägenheten med användande av reservnyckel, dock ska den besökande dessförinnan ha undersökt att tillträde inte kan beredas genom hemmavarande person.

§ 35 Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet.

Bostadsrättshavare ska i förväg skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Det åligger bostadsrättshavare att vid sådan upplåtelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om stadgar, gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand.

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

§ 36 Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

§ 37 Nyttjanderätt till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift mer än två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift mer än *en vecka* efter förfallodagen;
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
3. om lägenheten användes i strid med 7 kap 6 § eller 8 § bostadsrättslagen;
4. om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte 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 bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 7 kap 9 § bostadsrättslagen ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren;
6. om i strid med 7 kap 13 § i bostadsrättslagen tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt;
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet som går utöver hans åliggande enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller liknande skyldighet kan inte åberopas som grund för förverkande.

Uppsägning på grund av förhållande som anges ovan får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Är nyttjanderätten enligt första stycket 1. förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

- § 38 Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott, ska det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till andelstalen.
- § 39 För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.