



## STADGAR BRF SÄDESÄRLAN 6

### Stadgar för Bostadsrättsföreningen Sädesärlan 6

#### Firma och ändamål

§1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sädesärlan 6

Föreningens organisationsnummer är: 769621-2005.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har även till ändamål att främja medlemmarnas intresse av servicetjänster med anknytning till boendet. Detta sker genom att inom ”Pluss-konceptet”, via ett långsiktigt samarbete med extern leverantör och i lokaler som tillhandahålls genom föreningen, tillhandahålla ett basutbud av servicetjänster till medlemmarna inom ramen för bostadsrättsföreningens verksamhet och ekonomi. Härutöver ska entreprenören kunna erbjuda ytterligare tjänster till föreningens medlemmar.

#### Medlemskap

§2 Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse. Som medlem kan endast den antas som gör sannolikt att han eller hon i anslutning till förvärvet och därefter kommer att utnyttja lägenheten för eget boende. Styrelsen äger i särskilda fall medge annat.

Inträde i föreningen kan ej beviljas juridisk person.

§3 Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

§4 Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. I ansökan ska anges personnummer och adress. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får

vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadsrättslägenhet övergått till närstående som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Utan hinder får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad efter att skriftlig ansökan inkom till föreningen. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet. Överlåtelsen är ogiltig om föreskrivet samtycke inte har erhållits.

## **Avgifter**

§5           Insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska dock alltid beslutas på föreningsstämma. Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om det fattats på två varandra följande föreningsstämmor.

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

Om det i årsavgiften ingår kostnader för värme och varmvatten, elektrisk ström (hushållsel), sophämtning eller konsumtionsvatten kan föreningsstämman besluta att ersättning för rörliga kostnader avseende dessa ändamål, för varje lägenhet ska beräknas med ledning av uppmätt förbrukning eller boarea.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt ska av ny bostadsrättshavare (köparen) uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande 2,5% av prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt ska av ny bostadsrättshavare (köparen) uttagas pantsättningsavgift med 1,0% av prisbasbeloppet.



## STADGAR BRF SÄDESÄRLAN 6

---

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635).

§6 Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Ansvaret omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande ytskikt, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen eller bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och vad gäller radiatorer inte heller för annat underhåll än målning.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller tomtyta åligger det bostadsrättshavare att svara för renhållning och snöskottning av dessa.

Bostadsrättshavare ansvarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till medlemmens hushåll eller gästar denne/a eller av annan som denne/a inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för medlemmens räkning. I fråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av annan än bostadsrättsinnehavaren själv är dock medlem ansvarig endast om denne/a brutit i den omsorg och tillsyn som denne/a bort iakttaga.

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

§7 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.

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

§9 Bostadsrättshavare får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändring i lägenheten. Bostadsrättshavare får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra en åtgärd som innefattar (i) ingrepp i bärande konstruktion, (ii) installation eller ändring av

ledningarna för avlopp, värme, gas, vatten (iii) installation eller ändring av anordning för ventilation, (iv) installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller (v) någon annan väsentlig ändring av lägenheten. Ett tillstånd får förenas med villkor.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller göra bygganmälan.

§10 Om bostadsrättshavaren vill upplåta sin bostadsrätt i andra hand för självständigt brukande ska denne/a ansöka hos styrelsen om tillstånd för det. Styrelsen ska lämna tillstånd till upplåtelse i andrahand om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid, dock högst ett år.

Styrelsens tillstånd till upplåtelse i andra hand krävs inte om juridisk person är bostadsrättshavaren och upplåtelse som permanentbostad sker till ägare av den juridiska personen eller anställd hos denna eller närstående person till dessa. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen med uppgift om till vem upplåtelsen skett.

Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor.

För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt ska av bostadsrättshavaren uttagas årlig avgift med belopp motsvarande 10 % av prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

I övrigt hänvisas till ”Regler och Riktlinjer vid andrahandsuthyrning för brf Sädesärlan 6”.

### **Sundhet, ordning och gott skick**

§11 Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

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

### **Förverkande grunder**

§12 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två



## STADGAR BRF SÄDESÄRLAN 6

---

veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne/a att fullgöra sin betalningsskyldighet.

2. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en lokal.
3. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
4. Om lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon annan medlem.
5. Om 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 huset.
6. Om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
7. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och denne/a inte kan visa en giltig ursäkt för detta, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller likartad verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
9. Om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 9 §.

### **Hinder för förverkande**

§13 Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten

Om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse, eller

Om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två veckor från det att

bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i § 12, punkt 3 eller punkt 9 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad. Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om denne/a varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i § 12, punkt 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans. Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som styrelsen beslutat, ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att denne/a skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i § 12, punkt 1 eller 2.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av Kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas eller när bostadsrättshavaren av sagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

## Styrelse

§14 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

§15 Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstade förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande fordras dock för giltigt beslut att samtliga närvarande ledamöter ställer sig bakom beslutet.

§16 Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§17 Styrelsen ska upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.



## STADGAR BRF SÄDESÄRLAN 6

---

### Räkenskapsår

§ 18 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Före april månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse.

### Revisorer

§19 Föreningen ska ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter.

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

§ 20 Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast före maj månads utgång. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

### Föreningsstämma

§ 21 Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

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

§ 23 På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordföranden ska justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit behörigen 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. Arvode åt styrelsen och revisorer.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 22.
18. Stämmans avslutande.

§ 24 På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt § 23 punkt 1 - 7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 25 Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, utsändning med post eller e-post tidigast sex veckor och senast fyra före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom brev, e-post eller andra elektroniska kanaler.

§ 26 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombudet ska förete fullmakt i original och får företräda endast en medlem.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

### **Stämmans protokoll**

§ 27 Protokollet vid föreningsstämma ska föras av den stämмоordföranden utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet.

Protokoll ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt.

### **Fonder**

§ 28 Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske årligen med belopp som första året





## STADGAR BRF SÄDESÄRLAN 6

---

anges i underhållsplan enligt § 17. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

### **Upplösning och likvidation**

§ 29 Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

### **Övrigt**

§ 30 I sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614).

---

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-24 samt vid extra föreningsstämma 2023-06-28.