



# Stadgar för BRF Dillen 2, Solna

*Antagna första gången på ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2007  
Extra föreningsstämma den 11 juni 2007 har antagit dessa stadgar för andra gången.*

## **FIRMA OCH SÄTE**

### **1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna.

Styrelsen har sitt säte i Solna.

## **ÄNDAMÅL M.M.**

### **2 §**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## **MEDLEMSKAP**

### **3 §**

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av föreningens styrelse med iakttagande av nedan angivna villkor för medlemskap och bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614).

Ansökan om inträde i föreningen och utträde ur föreningen skall göras skriftligen. Ansökningshandling skall vara försedd med sökandens namnunderskrift.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte heller vägras på grund av etnisk tillhörighet, religion, annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller partner i ett registrerat partnerskap får maken eller partnern inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när en bostadsrätt övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras inträde i föreningen. Detta gäller dock inte om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller partner i ett registrerat partnerskap eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

Styrelsen får bevilja juridisk person medlemskap endast om samtliga styrelseledamöter gått med på beslutet. En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i 3 § tredje stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han/hon innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medgett att han/hon får stå kvar som medlem.

## **INSATSER OCH AVGIFTER M.M.**

### **4 §**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens alla kostnader för förvaltning av föreningens fastighet samt för avsättning enligt 38 § finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar in årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas insatser.

Styrelsen kan besluta att de delar av årsavgifterna som avser kostnader för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall beräknas efter förbrukning eller yta.

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 prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfalldagen till dess full betalning sker samt ersättning enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m..

## **ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

### **5 §**

En bostadsrättshavare får fritt överlåta sin bostadsrätt. När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som 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. Laktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen under en i 6 kap 1 a § bostadsrättslagen angiven begränsad övergångstid.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen.

### **6 §**

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser, pris samt om parternas namn. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller istället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **7 §**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen 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 om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (stamledningar). Detsamma gäller ventilationskanaler.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- inte bärande konstruktioner
- rummets väggar, tak och golv med den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- underliggande fuktisolerande skikt till våtrummens väggar och golv
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster, dock ej målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada samt i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 7 kap 12 § bostadsrättslagen i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **8 §**

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. Beslut får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### **9 §**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Ingrepp i en bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

### **10 §**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han/hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadiga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten och andra delar av fastigheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som styrelsen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning.

Om det förekommer sådana störningar som avses i första stycket skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör och underrätta socialnämnden om störningarna. Detta gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller har anledning att misstänka är behäftat med ohyra får inte tas in i lägenheten.

### 11 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning.

### 12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Ifråga om en bostadslägenhet som innehåses av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Samtycke behövs dock inte om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen. Styrelsen skall genast underrättas om upplåtelsen.

### 13 §

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

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

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna

### 14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas vilket berättigar föreningen att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer mer än en vecka efter förfallodagen för bostadslägenhet och två vardagar för lokal med att betala årsavgift,
- 2) lägenheten utan behövt samtycke eller tillstånd upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 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 huset,
- 6) lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 10 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han/hon inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 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.

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

### 15 §

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.

### 16 §

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

### 17 §

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.

## STYRELSEN

### 18 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

## **Stadgar för Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna**

### **19 §**

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

### **20 §**

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller, när annat inte är stadgat, 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 beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

### **21 §**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva och företa väsentliga till- och ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen får inteckna och belåna sådan egendom.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken inte själv behöver vara medlem i föreningen.

### **22 §**

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

## **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

### **23 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorn/revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

### **24 §**

Revisorerna skall vara minst en och högst två med ingen eller högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar – bör minst en vara auktoriserad.

### **25 §**

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före den ordinarie föreningsstämman.

### **26 §**

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **27 §**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

### **28 §**

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

### **29 §**

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.

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna

### 30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden
- 18) Avslutande

### 31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

### 32 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### 33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Medlem får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombudet skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt i original och får endast företräda en medlem. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

### 34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat bestäms av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut fordras särskild majoritet i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### 35 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.



## **Stadgar för Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna**

### **36 §**

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

### **MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA**

### **37 §**

Meddelanden delges genom information på föreningens webbsida, anslag i föreningens fastighet eller utdelning.

### **FONDER**

### **38 §**

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Den vinst som kan redovisas i fastställd balansräkning skall varje år avsättas till dispositionsfonden.

### **UPPLÖSNING, LIKVIDATION OCH VINST**

### **39 §**

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.

### **ÖVRIGT**

### **40 §**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller i första hand bostadsrättslagen (1991:614) och lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.