

**Brf Hjorten 23**

STADGAR | 2024-02-12

# Innehåll

|                              |                                                                           |                                    |                                                              |                                          |    |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----|
| <b>OM FÖRENINGEN</b>         | <b>2</b>                                                                  | 35 §                               | Revisionsberättelse                                          | 7                                        |    |
| 1 §                          | Namn, säte och ändamål                                                    | 2                                  | <b>BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER<br/>OCH SKYLDIGHETER</b> | <b>7</b>                                 |    |
| 2 §                          | Medlemskap och överlåtelse                                                | 2                                  | 36 §                                                         | Bostadsrättshavarens ansvar              | 7  |
| 3 §                          | Medlemskapsprövning – fysisk person                                       | 2                                  | 37 §                                                         | Försäkring                               | 8  |
| 4 §                          | Medlemskapsprövning – juridisk person                                     | 2                                  | 38 §                                                         | Ytterligare installationer               | 8  |
| 5 §                          | Bosättningskrav                                                           | 2                                  | 39 §                                                         | Brand- och vattenledningsskador          | 8  |
| 6 §                          | Andelsägande                                                              | 2                                  | 40 §                                                         | Stambyte i våtrum                        | 8  |
| 7 §                          | Insats, årsavgift och upplåtelseavgift                                    | 3                                  | 41 §                                                         | Felanmälan                               | 8  |
| 8 §                          | Årsavgiftens beräkning                                                    | 3                                  | 42 §                                                         | Gemensam upprustning                     | 8  |
| 9 §                          | Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse | 3                                  | 43 §                                                         | Vanvård och otillåtna förändringar       | 8  |
| 10 §                         | Övriga avgifter                                                           | 3                                  | 44 §                                                         | Övriga anordningar                       | 8  |
| 11 §                         | Betalning av avgifter                                                     | 3                                  | 45 §                                                         | Förändring i lägenhet                    | 8  |
| <b>FÖRENINGSSTÄMMA</b>       | <b>3</b>                                                                  | <b>ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN</b> | <b>9</b>                                                     |                                          |    |
| 12 §                         | Föreningsstämma                                                           | 3                                  | 46 §                                                         | Användning av bostadsrätten              | 9  |
| 13 §                         | Motioner                                                                  | 3                                  | 47 §                                                         | Sundhet, ordning och gott skick          | 9  |
| 14 §                         | Extra föreningsstämma                                                     | 3                                  | 48 §                                                         | Tillträdesrätt                           | 9  |
| 15 §                         | Dagordning                                                                | 3                                  | 49 §                                                         | Andrahandsuthyrning                      | 9  |
| 16 §                         | Kallelse                                                                  | 4                                  | 50 §                                                         | Inneboende                               | 9  |
| 17 §                         | Rösträtt                                                                  | 4                                  | <b>FÖRVERKANDE</b>                                           | <b>9</b>                                 |    |
| 18 §                         | Närvarorätt, ombud och biträde                                            | 4                                  | 51 §                                                         | Förverkandegrunder                       | 9  |
| 19 §                         | Röstning                                                                  | 5                                  | 52 §                                                         | Tvångsförsäljning                        | 10 |
| 20 §                         | Jäv på stämma                                                             | 5                                  | <b>ÖVRIGT</b>                                                | <b>10</b>                                |    |
| 21 §                         | Resultatdisposition                                                       | 5                                  | 53 §                                                         | Meddelanden                              | 10 |
| 22 §                         | Valberedning                                                              | 5                                  | 54 §                                                         | Framtida underhåll                       | 10 |
| 23 §                         | Stämmans protokoll                                                        | 5                                  | 55 §                                                         | Underhållsplan och överlåtelsebesiktning | 10 |
| <b>STYRELSE OCH REVISION</b> | <b>5</b>                                                                  | 56 §                               | Upplösning och likvidation                                   | 10                                       |    |
| 24 §                         | Styrelsens sammansättning                                                 | 5                                  | 57 §                                                         | Tillämpliga regler                       | 10 |
| 25 §                         | Konstituering                                                             | 5                                  | 58 §                                                         | Stadgeändring                            | 10 |
| 26 §                         | Styrelsens protokoll                                                      | 5                                  |                                                              |                                          |    |
| 27 §                         | Beslutförhet och röstning                                                 | 6                                  |                                                              |                                          |    |
| 28 §                         | Firmateckning                                                             | 6                                  |                                                              |                                          |    |
| 29 §                         | Jäv i styrelsearbetet                                                     | 6                                  |                                                              |                                          |    |
| 30 §                         | Beslut i vissa frågor                                                     | 6                                  |                                                              |                                          |    |
| 31 §                         | Styrelsens åligganden                                                     | 6                                  |                                                              |                                          |    |
| 32 §                         | Medlems- och lägenhetsförteckning                                         | 6                                  |                                                              |                                          |    |
| 33 §                         | Räkenskapsår                                                              | 6                                  |                                                              |                                          |    |
| 34 §                         | Revisor                                                                   | 6                                  |                                                              |                                          |    |

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Hjorten 23. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen. En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om densamme har antagits till medlem i föreningen. Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av lag. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen och överlåtaren ansöka om utträde ur föreningen. 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.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt, normalt inom en månad, från det att komplett ansökan om medlemskap kom in till föreningen. Styrelsen har rätt att som underlag för prövning ta kreditupplysning på sökande. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem. Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan medlemskap. Efter tre (3) år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex (6) 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 enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

### 3 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till make, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas får medlemskapet vägras om förvärvaren inte kommer vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Särskilda regler gäller vid övergång av bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv enligt bostadsrättslagen.

### 4 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Kommun och region får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtelsen är även ogiltig om föreskrivet samtycke i andra stycket inte har erhållits.

### 5 § Bosättningskrav

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet ska bosätta sig permanent i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

### 6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte

bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

### **7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma i den särskilda ordning som bostadsrättslagen föreskriver.

### **8 § Årsavgiftens beräkning**

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

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

Upplåtelseavgift får uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättslokaler erlägger utöver årsavgift, enligt föregående stycke, vi var tid fastställd fastighetsskatt till den del fastighetsskatten belöper på bostadsrättslokalen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

### **9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

### **10 § Övriga avgifter**

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

### **11 § Betalning av avgifter**

Årsavgiften ska betalas senast sista vardagen för varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. Betalningen ska ske på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

## **FÖRENINGSSTÄMMA**

### **12 § Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång.

### **13 § Motioner**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta före februari månads utgång eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

### **14 § Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade. Kallelsen till extrastämma begärd av revisor eller medlemmar, ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då begäran om extrastämman kom in till styrelsen.

### **15 § Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig 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. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden till styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende (motioner)
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

## 16 § Kallelse

Styrelse kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämlobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem genom fysisk utdelning i postlåda eller digitalt genom e-post. Medlemmar som innehar en bostadsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress än i föreningens hus, ska kallelsen istället skickas till medlemmen med post eller till angiven e-post. I vissa fall skall kallelsen enligt lag skickas med post, men får skickas med e-post om förutsättningarna för elektronisk kommunikation är uppfyllda.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen.

Om stämman ska behandla en fråga om stadgeändring, ska till kallelsen bifogas fullständigt förslag till stadgeändring eller innehålla uppgift om det huvudsakliga innehållet i föreliggande förslag till stadgeändringar.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga hos styrelsen.

## 17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.

Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt.

## 18 § Närvarorätt, ombud och biträde

Medlem får inte vägras närvara och yttra sig på stämman.

Föreningens styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter får närvara vid stämman även om de inte är medlemmar och de har rätt att yttra sig i ärenden som angår deras uppdrag. Stämmans ordförande leder mötet och assisteras av protokollföraren.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig och har yttrande rätt.

Ombud får endast vara myndig person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man
- innehavare av en framtidsfullmakt som har trätt i kraft enligt lagen om framtidsfullmakter
- annan medlems ställföreträdare

Om medlem står under förvaltarens företräds medlemmen av förvaltaren. Underårighet medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person företräds den av legal ställföreträdare.

Annan person än de ovan nämnda får närvara eller på annat sätt följa stämman endast om stämman enhälligt beslutar så.

#### 19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

I val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

#### 20 § Jäv på stämma

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

#### 21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet bör balanseras i ny räkning.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

#### 22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. En valberedare utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

#### 23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden och uppgift om övriga närvarande ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

#### STYRELSE OCH REVISION

#### 24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter med högst tre (3) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av högst två (2) år. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast lägre antal, vara ett år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Den som är underårig, i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot.

#### 25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

#### 26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av mötesordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

## 27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel (1/3) av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

## 28 § Firmateckning

Föreningens firma (företagsnamn) tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

## 29 § Jäv i styrelsearbetet

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och styrelseledamoten själv, mellan föreningen och en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda om inte intressegemenskap föreligger mellan bostadsrättsföreningen och den andra juridiska personen, eller annars om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i saken som kan strida mot föreningens intresse. Med avtal jämställs i detta fall även rättegång eller annan talan.

## 30 § Beslut i vissa frågor

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

## 31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
3. att senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen (GDPR).

## 32 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Föreningen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen ska innehålla

1. varje medlemsnamn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje lägenhetsbeteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavares namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt
5. pantsättning av respektive bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

## 33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

## 34 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en (1) och högst (2) revisor med högst en (1) suppleant. Revisor och

revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisor behöver inte vara medlem i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserad eller godkänd.

### 35 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorn eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelser och styrelsens förklaring skall hållas tillgänglig för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 36 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garageplats och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Egna installationer
- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- Glas och bågar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning fram till tätningslist och kittning av fönster. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- ringklocka vid ytterdörren
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme
- eldstäder och kakelugnar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet

- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare
- Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte anbringa annat ytskikt än det befintliga.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring, golvbrunn och horisontella avloppsrör fram till husets vertikala stamledning
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- rensning av avlopp från lägenhetens installationer fram till husets vertikala stamledning
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt och att den [vid anslutning] passar till husets ventilationssystem
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

Om mark ingår i bostadsrätten, svarar bostadsrättshavaren för marken och allt som finns på den, bortsett från teknisk utrustning som betjänar fler än medlemmens bostadsrätt. På mark som ingår i upplåtelsen /som självständigt disponeras av bostadsrättshavaren} samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta saker av permanent natur endast om så sker efter styrelsens godkännande och i enlighet med föreningens ordningsregler.

### 37 § Försäkring

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att teckna och vidmakthålla en gällande försäkring med bostadsrättstillägg som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen väljer att teckna en gemensam försäkring för alla bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar, ska medlemmarna informeras om detta. För det fall sådan gemensam försäkring upphör, ska medlemmarna i god tid informeras så att de ges möjlighet att själva teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg innan den gemensamma försäkringen upphör.

### 38 § Installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Uppförande av balkong kräver godkännande av bostadsrättsföreningens styrelse.

### 39 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### 40 § Stambyte i våtrum

Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet. Tätskikt ska anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt ska anbringas till den standard som föreningen finner lämplig. Om bostadsrättshavaren önskar högre standard står bostadsrättshavaren för mellanskillnaden.

### 41 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

### 42 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### 43 § Vanvård och otillåtna förändringar

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 45 § på ett sätt så att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, har föreningen rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### 44 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor och annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### 45 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får enbart företa förändringar i lägenheten om det inte är till skada för annan medlem eller för föreningen. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet,
5. Åtgärd som kräver bygglov eller byggmälan eller
6. annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Vid styrelsens tillståndsgivning ska bland annat förvanskning-förbudet i 8 kap. 13 kap. plan- och bygglagen (2010:900) och kommunens eventuella kulturhistoriska inventeringar beaktas.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Styrelsens tillstånd får förenas med villkor. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

### 46 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

### 47 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten är denne skyldig att tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas.

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.

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättshavaren har motsvarande skyldighet även för vad som görs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren, bostadsrättshavaren upplåter bostaden till eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

### 48 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Begäran om tillträde ska begäras i så god tid som möjligt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

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

### 49 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Samtycke ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Samtycke lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

### 50 § Inneboende

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

## FÖRVERKANDE

### 51 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, enligt bostadsrättslagens regler, i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- 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
- om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta

- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 45 § första eller andra stycket

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

I vissa fall ska socialnämnden underrättas enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

#### **52 § Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

#### **ÖVRIGT**

#### **53 § Meddelanden**

Meddelanden anslås i föreningens hus eller på hemsida eller distribueras genom utdelning.

#### **54 § Framtida underhåll**

Inom föreningen ska bildas fond för planerat underhåll.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker årligen med belopp i enlighet med föreningens

underhållsplan, dock med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningsstämman äger dock då särskilda skäl föreligger och efter revisorns medgivande besluta om lägre avsättning.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond.

#### **55 § Underhållsplan och överlåtelsebesiktning**

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet.

När en bostadsrätt i föreningen överläts, kan föreningen låta genomföra en besiktning av lägenheten.

#### **56 § Upplösning och likvidation**

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Beslut om frivillig likvidation fattas av föreningsstämma.

#### **57 § Tillämpliga regler**

Utöver dessa stagar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

#### **58 § Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma, enligt gällande lagkrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den [ange datum]

och

den [ange datum]

[ange ort] den [ange datum]

Bostadsrättsföreningen [ange namn]

.....

.....

.....

.....

.....