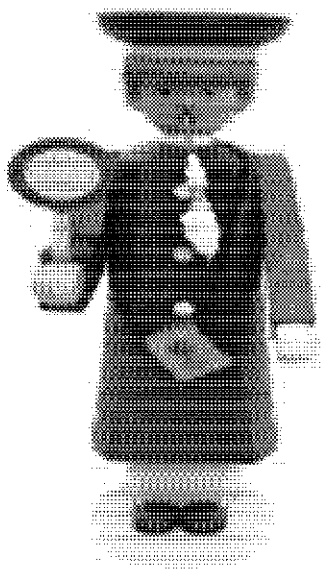


*Stadgar för  
Bostadsrättsföreningen Stinsen*



**Registrerades av Bolagsverket 2018-11-05**

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STINSEN

Org. nr. 702002-1486

## INNEHÅLL

FIRMA, ÄNDAMAL OCH SÄTE.....	1
MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT .....	1
INSATS, ÅRSAVGIFT OCH ANDRA AVGIFTER MM .....	2
INSATS OCH ÅRSAVGIFT .....	2
ANDRA AVGIFTER .....	2
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....	2
STYRELSEN .....	5
RÄKENSKAPER OCH REVISION .....	6
FÖRENINGSSTÄMMA .....	6
MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA.....	8
FONDER.....	8
UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M.....	8
ÖVRIGT.....	8

## FIRMA, ÄNDAMAL OCH SÄTE

### 1§

Bostadsrättsföreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stinsen.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i bostadsrättsföreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som inuchar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

### 2§

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i bostadsrättsföreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

### 3§

Medlemskap i bostadsrättsföreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen om bostadsrättsföreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har bostadsrättsföreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen skall tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

## **INSATS, ÅRSavgIFT OCH ANDRA avgIFTER MM**

### **4§**

#### **INSATS OCH ÅRSavgIFT**

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats skall ändras måste sådant beslut dock alltid fattas av en föreningsstämma.

Bostadsrättsföreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till bostadsrättsföreningen.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av bostadsrättsföreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets uppvärmning, nedkylning, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten skall beräknas efter individuell förbrukning eller yta. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader med mera.

#### **ANDRA avgIFTER**

Bostadsrättsföreningen kan, efter beslut av styrelsen, ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Bostadsrättsföreningen får av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen skall vidta med anledning av lag eller annan författning.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **5§**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet

utom vad avser reparation av ledningar som tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar) för avlopp, värme, gas, el och vatten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand, vattenledningsskada eller ohyra endast om skadan uppkommit genom hans/hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av annan som han/hon har inrymt i lägenheten eller som där utför arbeten för hans/hennes räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren icke själv vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som borde ha iakttagits.

Det åligger varje bostadsrättshavare att teckna och vidmakthålla ansvarsförsäkring för ersättningsskyldighet som enligt denna paragraf kan komma att åläggas honom/henne.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer
- rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- 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 inte är ledningar som tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)
- golvbrunnar
- svagströmsanläggningar
- målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar som tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)
- elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral
- ventilationsanordningar
- eldstäder med tillhörande rökgångar
- dörrar: glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster
- till lägenheten hörande mark.

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.

## 6§

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.

## 7§

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver anmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov och att göra anmälan.

Förändringar i lägenhetens badrum och kök samt förändringar som kräver styrelsens tillstånd skall utföras fackmannamässigt och i enlighet med gällande och tillämpliga branschregler.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

#### **8§**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som bostadsrättsföreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

#### **9§**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

#### **10 §**

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet. Styrelsen skall lämna sådant samtycke om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd för kortare tid än 30 dagar medges dock endast undantagsvis, vidare måste bostadsrättshavaren alltid till styrelsen uppvisa ett skriftligt hyreskontrakt avseende den sökta andrahandsuthyrningen för att tillstånd skall kunna beviljas. Tillståndet skall tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Ansökan innehållande hyrestagarens namn, personnummer, hyreskontraktet och anledning till andrahandsuthyrningen skall skriftligen vara styrelsen tillhanda senast en månad innan uthyrningen påbörjas. Hyresgästen skall godkännas av styrelsen innan tillträde till lägenheten kan ske.

#### **11§**

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

#### **12§**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfalldagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfalldagen när det gäller en lokal,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan 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 fastigheten,
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter

de särskilda ordningsregler som bostadsrättsföreningen meddelar,

7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,

8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen 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.

### **13§**

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

### **14 §**

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

### **15 §**

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. Av vad som kommit in genom försäljningen får bostadsrättsföreningen sedan ersättning till den för ändamålet förordnade gode mannen lagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka bostadsrättsföreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i §12 första stycket 1 eller 4-6, är han/hon skyldig att genast avflytta om inte annat följer av §15. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i §12 angiven orsak, får han/hon kvarbo till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom/henne att avflytta tidigare.

## **STYRELSEN**

### **16§**

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

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Avgående ledamöter och suppleanter kan återväljas.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Bostadsrättsföreningens firma tecknas - förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

### **17 §**

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

### **18 §**

Styrelsen är beslutföret när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

#### 19 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända bostadsrättsföreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

#### 20 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning.

Bostadsrättsföreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen (GDPR).

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

### **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

#### 21 §

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

#### 22 §

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

#### 23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

#### 24 §

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

### **FÖRENINGSTÄMMA**

#### 25 §

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

#### 26 §

Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

#### 27 §

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 föreningsstämman.

#### 28 §

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 föreningsstämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

- 9) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 10) Föredragning av revisorns berättelse
- 11) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 12) Beslut om resultatdisposition
- 13) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 14) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19) Avslutande

### 29 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på föreningsstämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, genom postbefordran eller via e-post tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Även kallelse till en extra föreningsstämma får utfärdas senast två veckor före föreningsstämman när föreningsstämman skall behandla ändring av stadgarna, fråga om likvidation, eller fråga om att bostadsrättsföreningen skall gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

### 30 §

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 fullgjort sina åtaganden mot bostadsrättsföreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### 31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem skall ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden, föreningsstämmans ordförande, protokollförare och bostadsrättsföreningens revisorer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

### 32 §

Omröstning sker öppet om inte någon begär sluten omröstning.

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 har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### 33 §

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

Valberedningen skall bestå av högst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman skall tillsätta. Valberedningen skall till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

### **34§**

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

## **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

### **35 §**

Meddelanden delges genom anslag i bostadsrättsföreningens fastighet, genom utdelning, genom postbefordran eller med elektroniska hjälpmedel.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

## **FONDER**

### **36 §**

Inom bostadsrättsföreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde minskat med taxerat markvärde.

## **UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M**

### **37 §**

Om bostadsrättsföreningen 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**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits med ändring i §§ 3. 4. 5. 7, 10, 12, 16, 20. 23. 24. 26, 28, 29, 31. 33 och 35 vid ordinarie föreningsstämma 2018 och extra föreningsstämma 2018.