

## STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONOBERGSGATAN 7

### INNEHÅLL

- 1 § FÖRENINGENS FIRMA
- 2 § ORTEN FÖR STYRELSENS SÄTE
- 3 § ÄNDAMÅLET MED FÖRENINGENS VERKSAMHET
- 4 § UPPLÅTELSEAVGIFT, ÖVERLÅTELSEAVGIFT OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT
- 5 § GRUNDERNA FÖR ÅRSAVGIFT, ÖVERLÅTELSEAVGIFT OCH  
PANTSÄTTNINGSAVGIFT M.M.
- 6 § AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLL
- 7 § STYRELSELEDAMÖTER OCH REVISORER SAMT DERAS UPPDRAG
- 8 § KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA OCH ANDRA MEDDELANDEN TILL  
MEDLEMMARNA
- 9 § ÄRENDEN PÅ ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA
- 10 § RÅKENSKAPSÅR OCH RÅKENSKAPER
- 11 § GRUNDERNA FÖR FÖRDELNING AV VINST OCH BEHÅLLNA TILLGÅNGAR NÄR  
FÖRENINGEN UPPLÖSES
- 12 § MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT
- 13 § ÖVERLÅTELSEAVTALET
- 14 § BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER
- 15 § FONDER
- 16 § ÖVRIGT

(Stadgarna utgår i huvudsak från SBC:s sk mönsterstadgar. De har disponerats om redaktionellt samt anpassats för en fristående mindre förening. Upplyningsvis noteras att enligt 9 kap. 5 § bostadsrättslagen skall stadgarna som ett minimum upptaga vad som anges i 1 -11 §§.)

## **1 § FÖRENINGENS FIRMA**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kronobergsgatan 7

## **2 § ORTEN FÖR STYRELSENS SÄTE**

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

## **3 § ÄNDAMÅLET MED FÖRENINGENS VERKSAMHET**

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

## **4 § UPPLÅTELSEAVGIFT, ÖVERLÅTELSEAVGIFT OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT**

Upplåtelseavgift (insats), överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut.

## **5 § GRUNDERNA FÖR ÅRSAVGIFT, ÖVERLÅTELSEAVGIFT OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT M.M.**

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter och kostnader kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet. 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. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

## **6 § AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLL**

Underhållsplan skall upprättas.

I underhållsplanen skall beaktas att till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

## 7 § STYRELSELEDAMÖTER OCH REVISORER SAMT DERAS UPPDRAG

### 7:1 § *Styrelsen*

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för ett 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. Föreningsstämman kan då så är särskilt påkallat, medge undantag från bosättningskravet.

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

### 7:2 § *Protokoll*

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

### 7:3 § *Beslutförhet*

Styrelsen är beslutför 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 beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, erfordras enhällighet.

### 7:4 § *Avhändande av fast egendom*

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

### 7:5 § *Medlems- och lägenhetsförteckning*

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

### 7:6 § *Revisorerna*

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. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd. Föreningsstämman kan medge undantag från kravet att revisor skall vara auktoriserad eller godkänd samt att revisorssuppleant skall finnas..

#### 7:7 § Revisionsberättelse

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

#### 7:8 § Redovisningshandlingar m. m.

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

### 8 § KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA OCH ANDRA MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

#### 8:1 § Ordinarie föreningsstämma

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

#### 8:2 § Förslag/motioner

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

#### 8:3 § Extra föreningsstämma

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.

#### 8:4 § Kallelse

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.

#### 8:5 § Rösträtt

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 föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

#### 8:6 § *Ombud*

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo, syskon, förälder, barn eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet 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 annan medlem, make, sambo, syskon, förälder, barn eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara biträde.

#### 8:7 § *Beslut*

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 lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

#### 8:8 § *Valberedning*

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning om högst tre ledamöter för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

#### 8:9 § *Protokoll*

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

#### 8:10 § *Meddelande till medlemmarna*

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

## 9 § ÄRENDEN PÅ ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit behörigen sammankallad i enlighet med stadgarna.
7. Upprättande och fastställande av röstlängd.
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
9. Beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning.
10. Beslut om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
12. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
13. Val av styrelseledamöter och suppleant/er.
14. Val av revisorer och revisorssuppleant/er.
15. Val av valberedning.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
17. Övrigt.
18. Avslutande.

## 10 § RÄKENSKAPSÅR OCH RÄKENSKAPER

Föreningens räkenskapsår utgörs av kalenderår.

Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

## 11 § GRUNDERNA FÖR FÖRDELNING AV VINST OCH BEHÅLLNA TILLGÅNGAR NÄR FÖRENINGEN UPPLÖSES

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

## 12 § MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

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 föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer varvid bla gäller att ansökan skall vara skriftlig med angivande av personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Medlemskap i föreningen kan beviljas den 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. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att normalt inom en månad från det skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter sex månader från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt och beviljats medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

## 13 § ÖVERLÅTELSEAVTALET

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

## 14 § BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 14:1 §

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 stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer
- rummens 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 stamledningar
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; ; dörrar; glas och båg- i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
- 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.

### 14:2 §

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.

### 14:3 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som väsentlig förändring räknas bla alltid förändring som kräver bygglov, upptagande och igensättning av dörrar, fönster, borttagande och införande av väggar, förändring av väggars läge, ändring av ledning för vatten, avlopp, värme och ventilation mm

#### 14:4 §

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 föreningen 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.

#### 14:5 §

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. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

#### 14:6 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

#### 14:7 §

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

## 14:8 §

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter dessa stadgar eller de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han 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 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.

#### 14:9 §

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 på sätt bostadsrättslagen anger, inte skiljas från lägenheten.

#### 14:10 §

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

#### 14:11 §

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.

#### 15 § FONDER

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

#### 16 § ÖVRIGT

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

\*\*\*

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma i Stockholm den 18 juni 2002.