

421285/18

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Hornsgatan 70

### Föreningens firma och ändamål:

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hornsgatan 70.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Styrelsens säte:

3 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

### Ordinarie föreningsstämma:

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls varje år senast 30 juni.

### Räkenskapsår:

5 §

Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderår.

### Medlemskap:

6 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

7 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge den innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

## **Avgifter:**

### 8 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma. För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för de i 9 § angivna avsättningarna.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas yta uttryckt i antalet kvadratmeter, och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av gällande prisbasbelopp.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till maximalt 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenheten under en del av ett år får avgiften tas ut efter de antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

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

## **Avsättningar och användning av årsvinst:**

### 9 §

Avsättning för fastighetsunderhåll ska göras årligen, med början verksamhetsåret efter det fastigheten förvärvats, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för huset.

## **Styrelse och revisorer:**

### 10 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst sju suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

### 11 §

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då det för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten. Vid lika röstetal vinner det förslag ordföranden förordar när antal närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften.

## 12 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

## 13 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

## 14 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen, eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

## 15 §

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan redovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen,
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig,
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen,
- att vid styrelsens sammanträden föra protokoll som justeras av ordföranden 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.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

## 16 §

En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa stämma hållits. Revisorn åligger:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- att avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

## **Föreningsstämma:**

## 17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året senast vid den tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma ska hållas då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämman ska tydligt ange de ärenden, som ska förekomma på stämman.

Medlem, som inte bor inom fastigheten, ska skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

## 18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

## 19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a/ Stämmans öppnande
- b/ Godkännande av dagordning
- c/ Val av ordförande vid stämman
- d/ Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e/ Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- f/ Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- g/ Fastställande av röstlängd
- h/ Föredragning av styrelsens årsredovisning
- i/ Föredragning av revisorernas berättelse

- j/ Fastställande av resultat- och balansräkningen
- k/ Beslut om resultatdisposition
- l/ Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- m/ Fråga om arvoden
- n/ Behandling av propositioner och motioner
- o/ Val av styrelseledamöter och suppleanter
- p/ Val av revisor och suppleanter
- q/ Tillsättande av valberedning
- r/ Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma ska förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

#### 20 §

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor av styrelsen hållas tillgängligt för medlemmarna.

#### 21 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 § bostadsrättslagen.

### **Upplåtelse och övergång av bostadsrätt:**

#### 22 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även denna anges.

#### 23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas till medlem i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

#### 24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta den som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens make/maka får maken/makan vägras inträde i föreningen endast då maken/makan inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen fordras att maken/makan uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättsinnehavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

## 25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

## 26 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

### **Avsägelse av bostadsrätt:**

## 27 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som anges i denna.

### **Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter:**

## 28 §

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

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

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan som hör till dennes hushåll eller som gästar denne eller någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iaktta.

Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

### 29 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

### 30 §

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när denne använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Denne ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av de denne svarar för enligt 28 § tredje stycket.

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

### 31 §

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

### 32 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälen till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem som lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnen.

Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

### 33 §

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

### 34 §

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

### 35 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,



4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § ska iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och denne inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan denne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres eller
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör eller i vilken till 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.

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket 2, 3 eller 5–7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

### **Övriga bestämmelser:**

#### **36 §**

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

#### **37 §**

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

*Dessa stadgar antogs på stämma 1999-03-09 med Bostadsrättsföreningen Hornsgatan 70 under bildande och ändrades vid stämmor 2002-12-16, 2003-06-10, 2004-05-15, 2013-05-25, 2014-09-30 och 2018-06-03.*