

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Diariet 6

## **Firma och ändamål**

### **§ 1**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Diariet 6. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## **Medlemskap**

### **§ 2**

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person, se § 3 nedan, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen. Även annan person som skall ingå i styrelsen kan beviljas medlemskap.

En bostadsrätt kan upplåtas till högst tre medlemmar att innehas gemensamt. Den lägsta möjliga andelen i ett gemensamt innehav är 10 %.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kapitlet 5 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten skall överlåtas.

Bostadsrättshavaren erhåller en upplåtelsehandling som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning, yta och rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed insats och årsavgift skall utgå, samt för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

### **§ 3**

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kapitlet bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor. Om övergång av bostadsrätt stadgar §§ 6-11 nedan.

## **Uteslutning**

### **§ 4**

Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt, kan av styrelsen uteslutas ur föreningen.

## **Avgifter**

### **§ 5**

Insats och årsavgift skall fastställas av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader. Alternativt kan årsavgiften fördelas enligt procentuella andelar för varje bostadsrätt (andelstal).

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

För arbete med överlåtelse får av den medlem som övertar bostadsrätten uttagas en överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kapitlet 6 och 7 §§ i socialförsäkringsbalken.

För arbete med andrahandsupplåtelse får av bostadsrättshavaren uttagas avgift för andrahandsupplåtelse med belopp motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kapitlet 6 och 7 §§ i socialförsäkringsbalken. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader upplåtelsen omfattar.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kapitlet 6 och 7 §§ i socialförsäkringsbalken.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

## Övergång av bostadsrätt

### § 6

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt till köpeskillingen som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelse, samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen skall bifogas ansökan.

### § 7

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser, samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga.

### § 8

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om hon eller han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Uppmaningen skall skickas i rekommenderat brev till dödsboets vanliga adress. Om uppmaningen inte följs, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen.

## § 9

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med henne eller honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbott med henne eller honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

## § 10

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen.

## § 11

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig, med undantag för vad som anges i 6 kapitlet 1 § andra stycket bostadsrättslagen.

### **Avsägelse av bostadsrätt**

## § 12

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det att bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelsen övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senaste månadsskifte som angivits i denna.

## **Bevarandet av fastighetens kulturhistoriska värde**

### **§ 13**

Fastigheten Diariet 6 är i enlighet med första stycket i 8 kapitlet 13 § i plan- och bygglagen en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och inte får förvanskas, vilket Stockholms stadsmuseum fastslagit genom en så kallad grönklassning.

I enlighet med detta skydds- och bevarandedirektiv är det inte tillåtet att göra väsentliga förändringar av trapphus, entréer, fönster, entréportar, yttertak, balkonger eller fasad avseende ny- eller tillbyggnationer, färgval eller byte av material, om detta inte innebär ett återställande till det ursprungliga utseendet fastigheten hade då den uppfördes. Sålunda skall trapphusens, entréernas och balkongernas ursprungliga utformning och funktion så långt möjligt bevaras, liksom de ursprungliga färgvalen och materialen i yttertak och fönsterbågar, de maskindragna fönsterglasen och den kalkslammade fasaden.

Ovanstående gäller även bostadslägenheternas eldstäder, fönsterbänkar i marmor, samt dess marmor- och parkettgolv.

## **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

### **§ 14**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande vindsförråd och matkällare i gott skick.

Till lägenhetens inre skick räknas: rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder inklusive rökgångar, glas och bågar i lägenhetens innerfönster, lägenhetens innerdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för annat underhåll av radiatorer än målning av dessa. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för reparation och underhåll av ventilationskanaler eller ledningar för avlopp, värme, gas och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att fastighetens självventilerande system med självdragskanaler och springventiler fungerar i lägenheten. Det är ej tillåtet att täcka för eller bygga in ventilationsluckor eller att permanent sätta för springventiler eller andra ventilationsöppningar. Det är ej heller tillåtet att installera annan typ av fläkt i bostadsrättslägenheten än kolfilterfläkt.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller där de utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. I fråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv, gäller vad som nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

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

## § 15

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, utföra ändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren får emellertid inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, elektricitet eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller göra bygganmälan.

Det är inte tillåtet för bostadsrätthavaren att utan styrelsen tillstånd göra ingrepp i fasad eller ytterfönster, ej heller att installera antenn eller motsvarande på lägenhetens balkong.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Tillståndet kan emellertid villkoras av att arbetena utförs av behörig hantverkare.

## § 16

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som bostadsrättshavaren svarar för enligt 14 § fjärde stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen via rekommenderat brev ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Detta gäller dock inte om föreningen utnyttjar sin rätt att direkt säga upp bostadsrättsinnehavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till dess art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas med in i lägenheten.

## § 17

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 14 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Sådan uppmaning skickas i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

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 eller har rätt att utföra enligt första stycket. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

## § 18

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

För att styrelsen skall samtycka till en andrahandsupplåtelse krävs att bostadsrättshavaren har bebott sin lägenhet i minst sex månader innan andrahandsupplåtelsen är tänkt att ta sin början, samt att det finns ett godtagbart skäl för upplåtelsen och att detta kan styrkas. Skälet kan till exempel vara studier eller arbete på annan ort, en längre utlandsvistelse eller ett sammanboende på prov. Uthyrning medges med som längst ett år i taget, därefter måste kontraktet och tillståndet förnyas. Ansökan om andrahandsuthyrning ska komma styrelsen till handa i god tid innan uthyrningen är tänkt att påbörjas och innehålla en kopia av kontraktet, en undertecknad ansökan med angivet skäl till andrahandsuthyrningen och ett skriftligt bestyrkande av det angivna skälet.

Vägrar styrelsen ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.



## **§ 19**

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

## **§ 20**

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

## **§ 21**

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad efter anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Anmaningen skall skickas i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

## § 22

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 23 och 24 §§, förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning,

1. a om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver en månad från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
1. b om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 7 kapitlet 6 eller 8 § bostadsrättslagen,
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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 7 kapitlet 9 § bostadsrättslagen vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om 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.

## § 23

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 22 § 2, 3 eller 5-7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål. Tillsägelsen skall skickas i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållandet som avses i 22 § 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det frågan om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 22 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under den tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 18.

## § 24

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 22 § 1-3 eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren för avflyttning får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 15 §.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i 22 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i 22 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

## § 25

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållandet som avses i 22 § 8 endast om föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten leder till åtal eller om förundersökning inleds, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

## § 26

Är nyttjanderätten enligt 22 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften, när det är fråga om en bostadslägenhet, betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren, på sådant sätt som anges i 7 kapitlet 27 och 28 §§ bostadsrättslagen, har delgivits underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften, när det är fråga om en lokal, betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren delgivits underrättelse på motsvarande sätt som enligt 1.

För underrättelse enligt 1 och 2 samt underrättelse till socialnämnden, bör särskilda formulär i enlighet med SFS 2003:37 och SFS 2004:389 användas.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala årsavgiften inom denna tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket i denna paragraf gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betalat årsavgiften inom den tid som anges i 22 § 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadshavaren inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges under 1 respektive 2.

## § 27

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 22 § 1, 4-6 eller 8, är bostadsrättshavaren skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 22 § angiven orsak, får bostadsrättshavaren bo kvar till det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker på grund av obetald årsavgift enligt 22 § och bestämmelserna i 26 § tredje stycket är tillämpliga. Vid uppsägningen i andra fall på grund av obetald årsavgift enligt 22 § 1, tillämpas övriga bestämmelser i 26 §.

En uppsägning skall vara skriftlig.

## **§ 28**

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

## **§ 29**

Om en bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 7 kapitlet 2-5 och 17 §§ bostadsrättslagen, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten skall hyresavtal anses ingånget från tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kapitlet 9 § bostadsrättslagen.

## **§ 30**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i 22 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen, så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljning får föreningen behålla så mycket som behövs för att täcka föreningen fordran hos bostadsrättshavaren.

## **Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt**

### **§ 31**

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta pantsättaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalning i mer än två veckor från förfallodagen. Underrättelsen skall skickas i rekommenderat brev till pantsättarens vanliga adress.

## **Upphörande av bostadsrätt i vissa fall**

### **§ 32**

Överlåtes ett hus i vilket lägenheten finnes eller säljes huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därmed skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutgiltigt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kapitlet 9 § bostadsrättslagen.

## **Styrelse och revisorer**

### **§ 33**

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med inga eller högst tre suppleanter.

Styrelsens ordförande väljes av medlemmarna på ordinarie stämma för en tid av två år.

Övriga styrelseledamöter och suppleanter väljes av medlemmarna på ordinarie stämma för en tid av ett år.

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

## § 34

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av vad som sägs i § 33 andra stycket.

Styrelsen skall besinna sin vårdplikt gentemot föreningen och dess fastighet, sin lydnadsplikt gentemot stämmans beslut så länge dessa ej strider mot föreningens stadgar eller rikets lagar, sin tystnadsplikt för att upprätthålla vårdplikt och enskilda medlemmars värn, sin lojalitetsplikt gentemot föreningen och sin skyldighet att i förhållande till föreningens medlemmar upprätthålla likabehandlingsprincipen.

Styrelsen är beslutsför, utom i fall som avses i § 3, när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdades av ordföranden. Giltigt beslut fodrar enhällighet när antalet närvarande ledamöter utgör lägsta antal för beslutsförhet, samt i det fall som avses i § 3.

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras i numrerad följd. Protokollen skall av styrelsens ordföranden undertecknas eller justeras, på betryggande sätt förvaras och utanför styrelsens krets ej spridas.

Styrelsen äger att förteckna bostadsrättsföreningens medlemmar i en medlemsförteckning, tillika att förteckna lägenheter upplåtna med bostadsrätt i en lägenhetsförteckning.

## § 35

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

### § 36

Styrelsen företräder gemensamt föreningen och tecknar dess firma. Därjämte tecknas föreningens firma av styrelsens ordförande, samt av två av de övriga styrelseledamöterna i förening.

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlemslån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

### § 37

Föreningen skall ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med inga eller högst två revisorssuppleanter. Minst en revisor skall vara auktoriserad revisor eller godkänd revisor som har avlagt revisorsexamen, om föreningen uppfyller mer än ett av följande villkor:

1. Föreningens redovisade balansomslutning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 miljoner kronor.
2. Föreningens redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 80 miljoner kronor.
3. Medelantalet anställda i föreningen har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50.

Revisor och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.



### **§ 38**

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad senast två veckor innan föreningsstämman.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling.

### **Föreningsstämma**

#### **§ 39**

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma hålles då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

#### **§ 40**

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 31 januari.

## § 41

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare.
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelsens ordförande (i förekommande fall, se § 33).
15. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och suppleanter.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 40.
18. Stämmans avslutande.

## § 42

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

## § 43

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

## **Särskilda villkor för beslut**

### **§ 44**

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet skall fattas på en föreningsstämma. I fråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 15 § och 45 § 3.

### **§ 45**

För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt, krävs att det fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någons insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättsinnehavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Ett beslut om nedsättning av samtliga insatser skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket och får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.
2. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
4. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
5. För förändring av bostadsrättsföreningens stadgar gäller 9 kapitlet 23 § bostadsrättslagen.

## **§ 46**

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

Bostadsrättsinnehavaren utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud eller biträde.

Vid föreningsstämma för beslut om förvärv i enlighet med 9 kapitlet 19 § bostadsrättslagen får dock ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats, företräda flera medlemmar och vara annan än ovan angivna personer.

Omröstningen vid föreningsstämma sker öppet. Begär närvarande röstberättigad sluten omröstning skall denna begäran alltid verkställas vid val och i övrigt efter beslut av stämman.

## **Fonder**

### **§ 47**

Överskott som uppstår i föreningens verksamhet skall avsättas till en dispositionsfond.

## **Upplösning och likvidation**

### **§ 48**

Vid föreningens upplösning skall föreningens behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

**I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.**