

# STADGAR

## för Bostadsrättsföreningen Bockö 4

organisationsnummer 702002-9901

### FIRMA OCH ÄNDAMÅL

#### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bockö 4.

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

### MEDLEMSKAP

#### 2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

#### 3 §

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

### INSATS & AVGIFTER

#### 4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet. Därutöver kan styrelsen besluta att i årsavgiften ingående kostnad, som innebär lika nyttighet för lägenheter oavsett storlek, kan tas ut med lika belopp per lägenhet.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. 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 mm.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. 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. Överlåtaren av bostadsrätten svarar för att överlåtelseavgiften betalas och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

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

### ÖVERLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

#### 5 §

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

#### 6 §

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 samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

#### 7 §

När en bostadsrätt överlåtit till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han antagits till medlem i föreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsfifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt

medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

## 8 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk ej underårig person som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet. 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.

## 9 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

## 10 §

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHETER OCH RÄTTIGHETER

### 11 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen som källarkontor i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

#### A. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- A1 väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- A2 inredning i kök, badrum och övriga utrymmen
- A3 armatur för förbrukningsvatten såsom blandare i kök, tvättrum och badrum
- A4 utrustning såsom WC, tvättställ, badkar och diskbänk
- A5 rensning av avloppssystem såsom grenledningar och golvbrunnar, WC, diskbänk och tvättställ inklusive ledningar fram till avloppstam (stamledning).
- A6 elledningar i lägenhet fr.o.m. proppskåp (säkringsskåp)
- A7 målning av värmesystemet radiatorer
- A8 inner- och ytterdörrar, glas i inner- och ytterfönster samt inre fönsterbågar och inre bågar till terrassdörrar. Till fönster och dörrar hörande damm- och tätningslister.

A9 anordningar för informationsöverföring (bredband och kabel-tv) från de anslutningspunkter som föreningen försett lägenheten med.

#### B. Föreningen svarar för:

- B1 lägenheternas ledningar och avstängningsventiler för förbrukningsvatten och värmesystem samt avloppssystemets stamledningar och ingjutna grenledningar och golvbrunnar.
- B2 eventuella byten av radiatorer och radiatorventiler i lägenheterna
- B3 ytterbågar i lägenheternas fönster och terrassdörrar samt bågar i de glaspartier som finns på vissa terrasser.
- B4 målning av ytterdörrar
- B5 kabelnät för informationsöverföring (bredband och kabel-tv) fram till och med de anslutningspunkter som föreningen försett lägenheten med.

#### C. Vidare svarar bostadsrättshavaren för:

- C1 reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utfört arbete där för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren har brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta. Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.
- C2 renhållning och snöröjning på terrasser och uteplatser. Speciell omsorg skall ägnas åt att vattenavrinning från egen terrass och ovanförliggande hängränna hålls fri.
- C3 åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

### 12 §

Bostadsrättshavare får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bl.a. avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

### 13 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler

som föreningen meddelar i överenstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavare 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 behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

#### 14 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för den årliga besiktningen, annan tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången. Bostadsrättshavare är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

#### 15 §

En bostadsrätthavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå, samt till vem lägenheten skall upplåtas. Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller medlem i föreningen.

#### 16 §

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

### FÖRVERKANDEANLEDNING

#### 17 §

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

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften mer än en vecka efter förfallodagen
- 2) lägenheten utan behövt samtycke upplåts i andra hand
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller 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
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen 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 föreningen 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 i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

#### 18 §

Uppsägning som avses i 17 § p.2-4 eller p.6-8 får ske endast om bostadsrätthavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 17 § p.2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

#### 19 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 17 § p.1-4 eller p.6-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i 17 § p.5 eller p.8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 17 § p.2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

#### 20 §

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 17 § p.9 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

#### 21 §

Är nyttjanderätten enligt 17 § p.1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid. Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepede tillfällen

inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 17 § p.1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han inte bör få behålla lägenheten.

#### 22 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 17 § första stycket 1, 5-7 eller 9 är han skyldig att flytta genast. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 17 § första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

#### 23 §

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

#### 24 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 17 § skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

### STYRELSE OCH REVISORER

#### 25 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväxlas. Till styrelseledamot och suppleant kan väljas ej underårig person som är medlem i bostadsrättsförening samt bosatt i föreningens fastighet.

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

Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

#### 26 §

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

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

#### 27 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12. Styrelsen skall senast sex veckor före ordinarie

föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.

Styrelsen skall tillse att årsredovisningen och revisionsberättelsen hålls tillgänglig senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

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.

Styrelsen skall minst en gång årligen besiktiga fastigheten och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen gjorda iakttagelser av särskild betydelse. Styrelsen skall upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande verksamhetsåret.

#### 28 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens fasta egendom eller tomträtt och heller inte riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

#### 29 §

Revisorerna skall vara minst en och högst tre, varav en skall vara internrevisor, samt minst en och högst tre suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

#### 30 §

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

### FÖRENINGSTÄMMA

#### 31 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före april månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång eller den tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

#### 32 §

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.

### 33 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоорdförande.
- 4) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisorns berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av revisorer, internrevisor och revisorssuppleant.
- 16) Val av valberedning.
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 31 §.
- 18) Stämmans avslutande.

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

### 34 §

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmäls av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 31 § skall anges i kallelsen. Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med post eller via e-post senast två veckor före såväl ordinarie som extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller genom postbefordran av brev.

### 35 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall företräda en skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med

medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

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

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.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

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

### 36 §

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

### 37 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst tre prisbasbelopp. Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

## VINST

### 38 §

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

## UPPLÖSNING

### 39 §

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

## ÖVRIGT

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