

**STADGAR**  
**för bostadsrättsföreningen**  
**Skutan 35**  
**Gjutargatan 6, Stockholm**

**Firma ändamål och säte**

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Skutan 35. 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. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt**

§ 2 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 bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

§ 3 Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen har godtagit förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska 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. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas som Medlem i föreningen.

**Insats och avgifter mm**

§ 4 Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. 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 basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren

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, m.m.

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

§ 5 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av 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; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer av vattenlednings- eller brandskada.

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

§ 7 Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

- Ingrepp i bärande konstruktion.
- Installation eller ändringar av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.
- Installation eller ändringar av anordning för ventilation.
- Installation eller ändringar av eldstad, rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet.
- Någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med underlag för sitt beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får företas med villkor.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får ägaren begära att hyresnämndens provar frågan.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§ 8 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä 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.

§ 9 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. 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.

§ 10 En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om goda skäl finns.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall minst två månader före uthyrning skicka in ansökan till styrelsen, på det sätt styrelsen bestämmer, för ansökan om samtycke till upplåtelsen och godkännande av blivande hyresgäst.

Styrelsen får godkänna andrahandsuthyrning max ett år i taget.

Föreningen har möjlighet att ta ut en avgift för upplåtelse av lägenhet som hyrs ut i andra hand.

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

- § 12 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:
1. Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.
  2. Lägenheten utan 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, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
  6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som 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 brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

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

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

- § 15 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## **Styrelsen**

- § 16 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter, dock alltid udda. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Val ska ske så att halva styrelsen väljs vartannat år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Högst en av de ordinarie styrelseledamöterna behöver ej bo i föreningens fastighet. Styrelsen

konstituerar sig själv och utser inom sig styrelseposter och andra funktionärer.  
Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen - på det sätt styrelsen bestämmer.

- § 17 Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.
- § 18 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 giftigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.
- § 19 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.
- § 20 Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Medlemsförteckningen skall innehålla information om medlems inträde och utträde ur föreningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

### **Räkenskaper och revision**

- § 21 Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.
- § 22 Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.
- § 23 Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.
- § 24 Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

### **Föreningsstämma**

- § 25 Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1:a mars och senast före maj månads utgång.

- § 26 Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 28:e februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.
- § 27 Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.
- § 28 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:
1. Öppnande
  2. Godkännande av dagordningen
  3. Val av stämordförande
  4. Val av protokollförare för mötet
  5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
  6. Fråga om stämman blivit stadgeenlig ordning utlyst
  7. Fastställande av röstlängd
  8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
  9. Föredragning om revisorns berättelse
  10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
  11. Beslut om resultatdisposition
  12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
  13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
  14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
  15. Val av revisorer och revisorssuppleant
  16. Val av valberedning
  17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
  18. Avslutande
- § 29 Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligen till samtliga medlemmar genom utdelning, genom postbefordran eller elektroniskt senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.
- § 30 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.
- § 31 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

§ 32 Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslut av stämman innan valet förrättats. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

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

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

#### **Meddelande till medlemmarna.**

§ 35 Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, genom utdelning eller elektroniskt.

#### **Fonder**

§ 36 Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske utifrån den underhållsplan för föreningens hus som styrelsen har att upprätta. Innan så skett görs avsättning i enlighet med föreningens ekonomiska plan. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

#### **Ändring av stadgar**

§ 37 Ett beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman varit ense om beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgiften ska beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman varit ense om beslutet.

#### **Upplösning, likvidation mm.**

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

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

#### **Övrigt**

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