

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Hjorten 23

**Föreningens firma, ändamål och säte**  
 § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hjorten 23.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lagenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

### Medlemskap i föreningen

§ 2 Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Medlemskap i föreningen kan beviljas endast fysisk person. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 3 Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättsinnehavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens make får maken inte vägras medlemskap i föreningen. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslagenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbодde med bostadsrättsinnehavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslagenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

### Räkenskapsår och årsredovisning

§ 4 Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Styrelsen skall avlämna årsredovisning till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

### Föreningsstämma

§ 5 Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång. Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen skall innehålla uppgift om de

ärenden som skall förekomma.

Kallelsen skall utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie stämma, och senast en vecka före extra stämma. Kallelsen skall ske skriftligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran.

Andra meddelanden till medlemmarna kan anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet.

### Motionsrätt

§ 6 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

### Dagordning

§ 7 På ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas.

1. val av ordförande vid stämman
  2. anmälan av ordförandens val av protokollförare
  3. godkännande av röstlängd
  4. val av två justerare, tillika rosträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
  5. fråga om stämman utlysts i behörig ordning
  6. fastställande av dagordningen
  7. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
  8. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
  9. beslut om hur vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras.
  10. beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
  11. fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår
  12. val av styrelseledamöter och suppleanter
  13. val av revisor/er och suppleant
  14. val av valberedning
  15. övriga i kallelsen anmälda ärenden
- På föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen eller annars ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening eller dessa stadgar.

### Röstning

§ 8 Vid föreningsstämma har varje medlem rösträtt i förhållande till sin andel i föreningen. Medlem som inte fullgjort sina ekonomiska förpliktelser gentemot

föreningen saknar rösträtt.

### Ombud och bitrade

§ 9 En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska visa upp skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får ta med högst ett bitrade på föreningsstämman.

### Valberedning

§ 10 Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå lämpliga kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

### Styrelse

§ 11 Styrelsen består av lagst tre och högst fem ledamöter med upp till tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleant väljs för högst två år i taget. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för halften, eller vid udda tal närmast lagre antal, vara ett år.

### Konstituering och firmateckning

§ 12 Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

### Beslutföret

§ 13 Styrelsen är beslutföret när fler än halften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förener sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

### Avyttring, till- eller ombyggnad m m

§ 14 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhanda föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar såsom till- eller ombyggnad av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Hjorten 23

ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomtratt

### Revisorer

§ 15 För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med en suppleant av ordinarie föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämman. Av revisorerna skall minst en vara godkänd eller auktoriserad.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast två veckor före föreningsstämman.

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

### Avgifter till föreningen

§ 16 Styrelsen fastställer insats, andelstal och årsavgift för varje lägenhet. Ändring av insats eller andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften skall betalas kvartalsvis senast sista vardagen före varje kvartals början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår drojsmålsränta enligt lag på den obetalda avgiften från förfallodagen tills full betalning skett.

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

§ 17 Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet. Föreningen får i övrigt

inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning

### Underhållsplan m m

§ 18 Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus

### Fonder

§ 19 Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 18.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 20 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet samt skyldighet att standigt tillse att våtutrymmen och andra funktioner håller för avsedd användning. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 21 §. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall utföras fackmassigt

Till bostadsrättshavarens ansvar hör bland annat

- Fast inredning och installationer, samt rummens väggar, golv och tak in till byggnadens stomme,
- Dörrar och fönster, inklusive karm, båge och tillhörande detaljer, dock icke reparationer av yttersidor av ytterdörrar och fönster

- Målning inom lägenheten beträffande sådant som enligt nedan inte tillhör föreningens reparationsansvar

Föreningen svarar utanför lägenheten för att huset är väl underhållet och hålls i gott skick

Föreningen ansvarar inom lägenheten endast för reparation och underhåll av ledningar inkl radiatorer och därtill hörande ventiler, för avlopp, värme, el, vatten, ventilation, rokkkanaler, och informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet

Föreningen ansvarar för reparationer

på grund av brandskada, vattenlednings-skada (skada på grund av utströmmande tappvatten) och ohyra, i de fall bostadsrättslagen inte istället anger bostadsrättshavaren som ansvarig, såsom exempelvis dennes eget vållande eller bristande tillsyn

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämman och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som beror bostadsrättshavarens lägenhet

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad

§ 21 Bostadsrättshavare får andra i sin lägenhet. Åtgärder i lägenheten skall utföras fackmassigt. Om åtgärden innefattar ingrepp i barande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller utgör annan väsentlig förändring av lägenhetens tillstånd från styrelsens tillstånd. Styrelsen får endast vägra medge tillstånd till sådan väsentlig ändring om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen

§ 22 En bostadsrättshavare äger rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande. En andrahandsuthyrning skall godkännas av styrelsen. Tillstånd skall lämnas om föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

### Upplåsning

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