

# **Stadgar för brf Stickstaken4**

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 28 april 2016 kl 18.30 (beslut 1).

Antagna vid ordinarie föreningsstämma 4 maj 2017 (beslut 2).

Ersätter tidigare stadgar, antagna vid konstituerande sammanträde 24 juni 1992.

## **§1. OM FÖRENINGEN**

### **§1.1. Bostadsrättsföreningens firma och säte**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stickstaken 4.

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

### **§1.2. Bostadsrättsföreningens ändamål**

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

### **§1.3. Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 -- 31/12.

## **§2 ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP**

### **§2.1. Övergång**

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 köpeskilling anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

## **§ 2.2. Medlemskap**

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i Bostadsrättslagen 2 kap. är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet. En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i bostadsrättslagen angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

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

## **§2.3. Familjerättsliga förvärv**

Om en bostadsrätt övergår 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 får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om

uppmeningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

Om en bostadsrätt har övergått till en bostadsrättshavares maka/e får maka/en vägras inträde i föreningen endast då maka/en inte uppfyller villkoren för medlemskap i enlighet med Bostadsrättslagen 2 kap och det skäligen kan fordras att maka/en uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

### **§3. INSATS, ÅRSAVGIFT OCH ANDRA AVGIFTER**

#### **§3.1. Insats och årsavgift**

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast det förfallodatum som angivits på betalningsavin.

#### **§3.2. Andra avgifter**

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

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 3,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:11).

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:11).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:11). Om en

lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

### **§3.2. Fonder och användning av årsvinst**

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## **§4 STYRELSE OCH REVISORER**

### **§4.1. Styrelse**

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

Styrelsen är beslutsför när vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

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

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.

Styrelsen åligger

att avge redovisning för förvaltningen 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 upprätta en underhållspan för genomförande av underhållet av föreningens hus,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,  
att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret, samt  
att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

## **§4.2. Revisorer**

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

Revisor åligger

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt  
att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## **§5 FÖRENINGSTÄMMA**

### **§5.1. Ordinarie respektive extra stämma**

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma hålls 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 av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

### **§5.2. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma ska ange de ärenden, som ska förekomma på stämman. Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

### §5.3. Ärenden och protokoll

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.

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt godkännande av röstlängden.
- b) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- c) Val av en eller två justerare.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e) Fastställande av dagordningen.
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- g) Föredragning av revisorernas berättelse.
- h) Fastställande av resultat- och balansräkning.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- k) Fråga om arvoden för styrelsen och revisorerna.
- l) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
- m) Val av ordförande, övriga styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Val av revisor och suppleant.
- o) Val av valberedning.
- p) Behandling av propositioner.
- q) Behandling av motioner.
- r) Övriga frågor.

På extra stämma ska förekomma pkt a-e ovan och därutöver endast de ärenden, för vilka stämma utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

### §5.4. Röstningsförfarande

Vid föreningsstämma 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.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo/föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud eller en person som enligt lag är utsedd att föra medlemmens talan. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en röstberättigad.

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.

Beslut om ändring av en bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

## **§6 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR OCH SKYLDIGHETER**

### **§6.1. Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

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 innerfönster; 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, ej heller för i förekommande fall till lägenheten hörande balkong.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledning om bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

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

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.

Bostadsrättshavaren är skyldig att för sin lägenhet teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

## **§6.2 Ändringar / ombyggnad i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Styrelsen har rätt att på bekostnad av den bostadsrättsinnehavare som utfört eller låtit utföra ändring i en lägenhet utse besiktningsman/sakkunnig för godkännande av ändringens utförande.

Tvättmaskin får ej installeras i annat utrymme i lägenheten än i badrummet. Bostadsrättshavaren ansvarar också för att utrustning i lägenheten som avger ljud och/eller vibrationer är förankrade och placerade på ett sådant sätt att de inte orsakar skada på fastigheten eller olägenhet för andra medlemmar.

## **§6.3. Störningar**

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen kan tålas.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han enligt stadgan svarar för.

## **§6.4. Andrahandsuthyrning**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenhet i andra hand, om styrelsen lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor. Ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning ska göras skriftligen.



S.k. korttidsuthyrning att betrakta som andrahandsuthyrning av kommersiella skäl och är därför inte tillåtet. Styrelsen har dock rätt att i enstaka fall bevilja ansökan som denna typ av uthyrning.

### **§6.5. Nyttjanderätt och förverkande av nyttjanderätt**

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 i föreningen.

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

Nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

- a) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen,
- b) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- c) om lägenheten används i strid med §6.5. st. 1 och 2,
- d) 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 fastigheten,
- e) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som i enlighet med §6.3. ska iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- f) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §6.1. st. 5 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- g) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
- h) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken inte till 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 förhållande som avses i §6.5. pkt. b, c, e och g får endast ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i §6.5. pkt. b 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.

## **§7. FÖRENINGENS UPPLÖSNING**

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt §29 Bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenhetens insatser.

## **§8. ÖVRIGA BESTÄMMELSER**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomisk förening samt övriga tillämpliga lagar och författningar samt i tillämpliga fall också Boverkets byggregler för bostadsrätt.