

851 81 Sundsvall  
Tfn: 060-18 40 00 · Fax: 060-12 98 40  
bolagsverket@bolagsverket.se · www.bolagsverket.se



Härmed intygas att de bifogade stadgarna är de hos Bolagsverket senast registrerade.

Sundsvall

**2010-02-16**

---




Ulrika Brännström

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÖKUNGEN 4

## STADGAR

antagna 19 mars 2003

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
Fredrik Forssman  
08-653 78 15

## Föreningens firma och ändamål

### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gökungen 4.

### § 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen.

Medlems rätt till föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### § 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

## Räkenskapsår

### § 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari -31 december.

## Medlemskap

### § 5

Fråga om antagande av medlem avgöres av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

Inträde i föreningen skall beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen och kan beviljas den som övertager bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus. Den till vilken en bostadsrätt har övergått 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. Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap. Den som 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.

### § 6

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

## Avgifter

### § 7

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter, så och för de i § 8 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till varje bostadsrätts andelstal i föreningen.

Årsavgift skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

## Avsättning och användning av årsvinst

### § 8

Avsättningen för föreningen åvilande underhållsskyldighet skall göras årligen senast fr.o.m. det verksamhetsår som infaller närmast efter det föreningens samtliga hus och övriga anläggningar blivit fastställda.

Avsättning skall ske med ett belopp motsvarande minst 0.3% av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet. Det överskott som häröver kan uppstå skall användas till dispositionsfond.

## Styrelse och revisorer

### § 9

Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter samt högst fem suppleanter, vilka samtliga väljes på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Avgående ledamot och suppleant får omväljas.

### § 10

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig, och vid lika röstetal den mening, som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut erfordrar enhällighet, när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

## § 11

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet. Dessutom kan styrelsen utse högst fyra styrelseledamöter att, antingen två i förening eller

en av dessa i förening med annan därtill utsedd person, teckna föreningens firma. Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

## § 12

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

## § 13

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningens hörande.

Styrelsen äger vidare teckna föreningens borgen för lån som köpare upptar för förvärv av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt. Styrelsen äger jämväl ställa inteckningar i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådant lån. Köpare skall i nämnda fall pantsätta bostadsrätten eller andelen av bostadsrätt till föreningen.

## § 14

Styrelsen åvilar:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att lämna årsredovisning, som skall 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 minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, ombesörja besiktning av föreningens fastighet samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisning och revisionsberättelse skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt,

att i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma tillstå medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

## § 15

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits minst en och högst två revisorer och minst en och högst två revisorssuppleanter.

## § 16

Revisorn skall verkställa årsredovisningen enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorn skall avge berättelsen över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkningen.

Årsredovisningen skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre veckor efter det att styrelsen till revisor avlämnat årsredovisning.

## Föreningsstämma

### § 17

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas, då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall avsändas senast två veckor före stämman. Ordinarie föreningsstämma skall besluta om på vilken ort nästa års ordinarie

föreningsstämma skall hållas. Fattar stämman inget beslut härom, skall stämman hållas på orten för styrelsens säte.

#### § 18

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast en vecka före stämman.

#### § 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd,
- b) Val av ordförande vid stämman,
- c) Fråga huruvida kallelse till stämman behörigen skett,
- d) Föredragning av styrelsens årsredovisning,
- e) Föredragning av revisionsberättelse,
- f) Fastställande av resultat- och balansräkning,
- g) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna,
- h) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust,
- i) Fråga om antal styrelseledamöter och antalet suppleanter,
- j) Fråga om arvoden, rese- och traktementsersättningar till styrelseledamöter, suppleanter och revisorer,
- k) Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleant(er),
- l) Val av revisor(er) och revisorsuppleant(er),
- m) Fråga om tillsättande av valberedning,
- n) Fråga om när nästa föreningsstämma skall hållas,
- o) Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden,

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt punkterna a-c ovan endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma. Dock, om styrelsen finner det väsentligt att upptaga ytterligare punkter som inte angivits i kallelsen får så göras under förutsättning att stämman godkänner detta under en efter punkt c ovan införd punkt med lydelsen: Godkännande av dagordning.

#### § 20

Vid stämma fört protokoll skall senast två veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Avskrift av stämmoprotokollet skall utsändas till medlemmarna.

#### § 21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst för varje bostadsrätt han innehar. Innehar flera bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj, annan föreningsmedlem eller den som förvärvat andel i bostadsrätt. Annan bostadsrättshavare än juridisk person får endast låta sig representeras av befullmäktigat ombud om denne är antingen medlem av den röstberättigades familj, annan föreningsmedlem eller den som förvärvat andel i bostadsrätt.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar slutna omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden.

Stämmofrågor – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – som för giltighet fordrar särskild röstövertikt behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

#### Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

#### § 22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandling skall innehålla, förutom upplåtarens fullständiga namn, person- eller organisationsnummer, samt adress för den, till vilken bostadsrätt upplåtes.

Vidare skall upplåtelsehandlingen innehålla uppgift om lägenhetens beteckning samt belopp, varmed grundavgift skall utgå. Om särskild avgift

för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den redovisas i upplåtelsehandling.

#### § 23

Har bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten eller andel av bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten eller andel av bostadsrätten.

#### § 24

Överlåtelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt skall ske skriftligt på bostadsrättshavarens exemplar av överlåtelseavtalet samt undertecknas av överlåtaren och förvärvaren. Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet, utvisande att överlåtelse skett, skall inom en månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtaren och förvärvaren dels huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels huruvida förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen.

#### Avsägelse av bostadsrätt

#### § 25

Bostadsrättshavare kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall ske skriftligen hos styrelsen.

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

Vid avsägelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt, är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

#### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

#### § 26

Bostadsrättshavaren skall hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda dessa.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar bland annat:

- egna installationer;
- rummens väggar, golv och tak med underliggande fuktisolerande skikt;

- inredning och utrustning i kök, badrum och i övriga utrymmen i 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 lägenhetens ytter- och innerfönster.

Bostadsrättshavaren svarar dock för inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av 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 nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Femte stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

#### § 27

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

#### § 28

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastigheter i övrigt. Bostadsrättshavaren skall därvid ställa sig till efterrättelse de föreskrifter, som föreningens styrelse meddelar.

#### § 29

Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenheten, när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbeten. Föreningen eller dess representanter äger därvid rätt att bereda sig tillträde till lägenheten med användande av

reservnyckel, dock skall den besökande dessförinnan ha undersökt att tillträde inte kan beredas genom därstädes närvarande person.

#### § 30

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand uthyra lägenheten dess helhet, eller del av denna.

Det åligger bostadsrättshavare att vid all uthyrning tillse att den som nyttjar lägenheten, eller del av denna, blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och andra bestämmelser. Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denna uthyrt lägenheten i andra hand.

#### § 31

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad såvida inte annat anges i upplåtelseavtalet.

#### § 32

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet 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 förening 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 oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
6. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten av bostadsrättshavaren uthyrt i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 30 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
7. om i strid med § 31 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
8. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan denne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen eller för annan medlem att skyldighet fullgöres.
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. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse utan dröjsmål i dessa fall kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

Vid uppsägelse av bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### § 33

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt § 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott, skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till de grundavgifter, som för bostadsrätten blivit inbetalt.

#### § 34

I allt, varom ej här ovan särskilt stadgats, gäller bostadsrättslagen (1991:614).