

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Smedsbacken 21 716421-8914

Stadgarna antogs på ordinarie föreningsstämma den 11:e juni 2018, samt på extra föreningsstämma den 4:e april 2018.

Firma och ändamål

§1

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Smedsbacken 21. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna utan begränsning till 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.

§3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Insats och avgifter

§4

Insats och i förekommande fall upplåtelseavgift liksom årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats 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 dess avsättning till fonder.

I de fall då det i årsavgiften ingår ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten, kan detta beräknas efter förbrukning.

Årsavgift skall betalas på det sätt och för den betalningsperiod som bestäms av styrelsen. Årsavgiften skall betalas med 1/12 senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. Betalas inte årsavgiften i rätt tid utgår dröjsmålsränta på fordringen enligt räntelagen från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsuthyrning 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. Avgift vid andrahandsuthyrning får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp under ett år.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt föreningen bestämmer. Betalning får alltid göras genom plus- eller bankgiro.

Övergång av bostadsrätt

§5

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt till fysisk person. Överlåtelse får inte ske till juridisk person.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom 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 överlåtelsehandlingen skall bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelseavtalet

§6

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges.

Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Överlåtelsen som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§7

När en bostadsrätt överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.


Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte 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 anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§8

Den som har förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

När bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka sambolagen (2013:376) skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent i lägenheten efter förvärvet.



Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten eller förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen (2013:376) skall tillämpas.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i lägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 9

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet 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 vid tvångsförsäljning enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen ansvarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande isolerskikt i våtutrymmen.
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten; i fråga om radiatorer



svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.

- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar sålunda för

- reparation och underhåll av radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el; i fråga om stamledning för el svarar dock föreningen endast fram till lägenhetens säkringstavla (proppskåp).
- målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar.
- reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som utfört arbete där för hans/hennes räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller rörledningsskada.

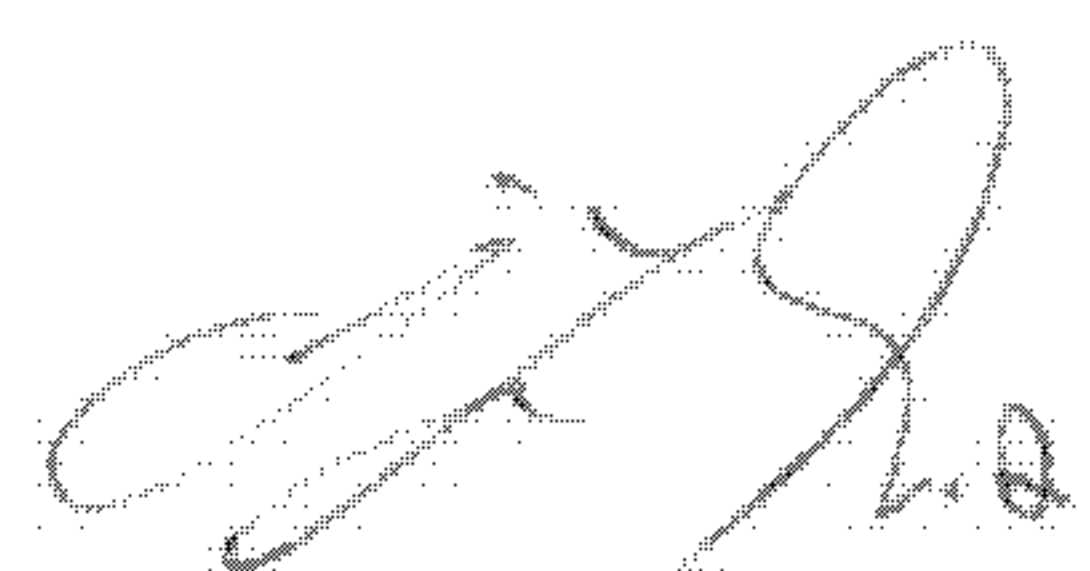
Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning, avrinning samt snöskottning.

§12

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd från styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller



värme.

Det åligger bostadsrättshavaren att söka erforderliga myndighets-tillstånd.

§ 13

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kapitlet 12 § tredje stycket bostadsrättslagen.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 14

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. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevlåda eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans/hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan kronofogden besluta om särskild handräckning.

§ 15

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand



endast om styrelsen ger sitt tillstånd. Styrelsens beslut kan prövas av hyresnämnden.

En ansökan om andrahandsuthyrning ska vara skriftlig och lämnas till styrelsen i god tid före den önskade hyrestiden. I ansökan ska anges hur lång uthyrningstid som avses, skälet till uthyrningen och uppgift om vem som ska bo i lägenheten under uthyrningstiden. Bestyrkt kopia av kontraktet mellan sökanden och andrahandshyresgästen ska bifogas ansökan. I kontraktet ska finnas villkor om att kontraktet för att bli giltigt ska godkännas av styrelsen.

§ 16

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

§ 17

Bostadsrättshavaren eller boende i dennes lägenhet 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.

§ 18

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelsen inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 19

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller



upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfalldagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfalldagen,

- . 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- . 3) om lägenheten används i strid med § 16 eller §17,
- . 4) om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- . 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 13 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- . 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 14 och han/hon inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- . 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- . 8) om lägenheten helt eller till viss 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 bostadsrätts-havaren till last är av ringa betydelse.



§ 20

Uppsägning som avses i § 19 första stycket 2, 3, 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i § 19 första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 21

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 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 förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

§ 22

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses § 19 första stycket 8 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 lett 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.

§ 23

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 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 senast inom tre veckor, då det avser en bostadslägenhet, och



inom två veckor, då det avser en lokal, från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket.

§ 24

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 19 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 23. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 19 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.

§ 25

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

§ 26

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer 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 revisor

§ 27

Styrelsen består av minst tre och högst sex ledamöter, samt minst noll och högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make/maka till medlem och närstående



som varaktigt sammanbor med medlemmen i huset.

§ 28

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om 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 beslutsförehet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

§ 29

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorn avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 30

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

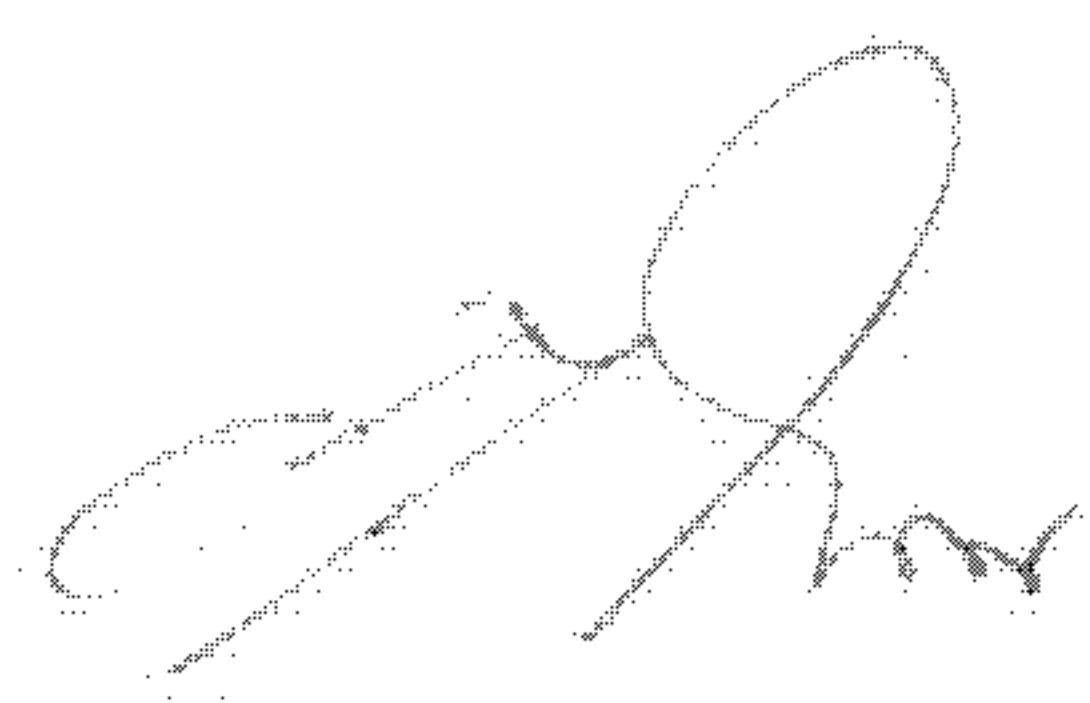
§ 31

(Revisor skall vara en ordinarie och en suppleant. Revisor och revisors suppleant väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

§ 32

Styrelsen skall hålla årsredovisningen tillgänglig för medlemmarna senast två



veckor före en årsstämma. Revisorerna ska få årsredovisningen senast sex veckor före föreningsstämman och revisionsberättelsen vara klar tre veckor före stämman

Föreningsstämma

§ 33

Ordinarie föreningsstämma skall hållas före juni 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 senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

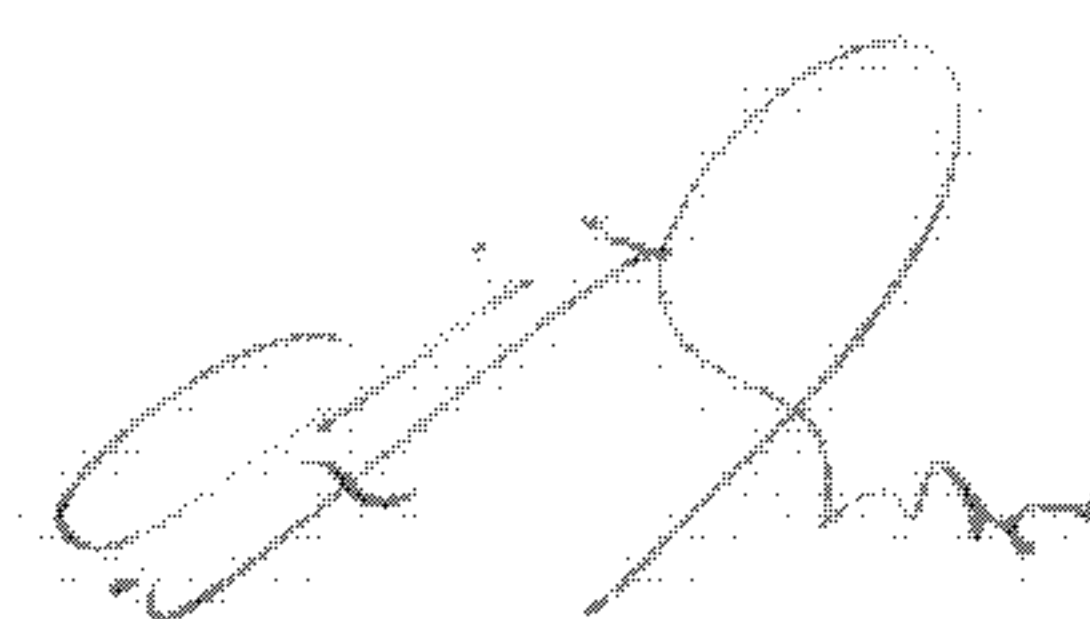
§ 34

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 35

På ordinarie föreningsstämma skall följande punkter behandlas

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning



9. Föredragning av revisorers berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkningar
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 33
18. Stämmans avslutande

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

§ 36

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 33 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman samt extrastämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller

genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd post eller e-postadress.

Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, skall skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd post- eller e-postadress.

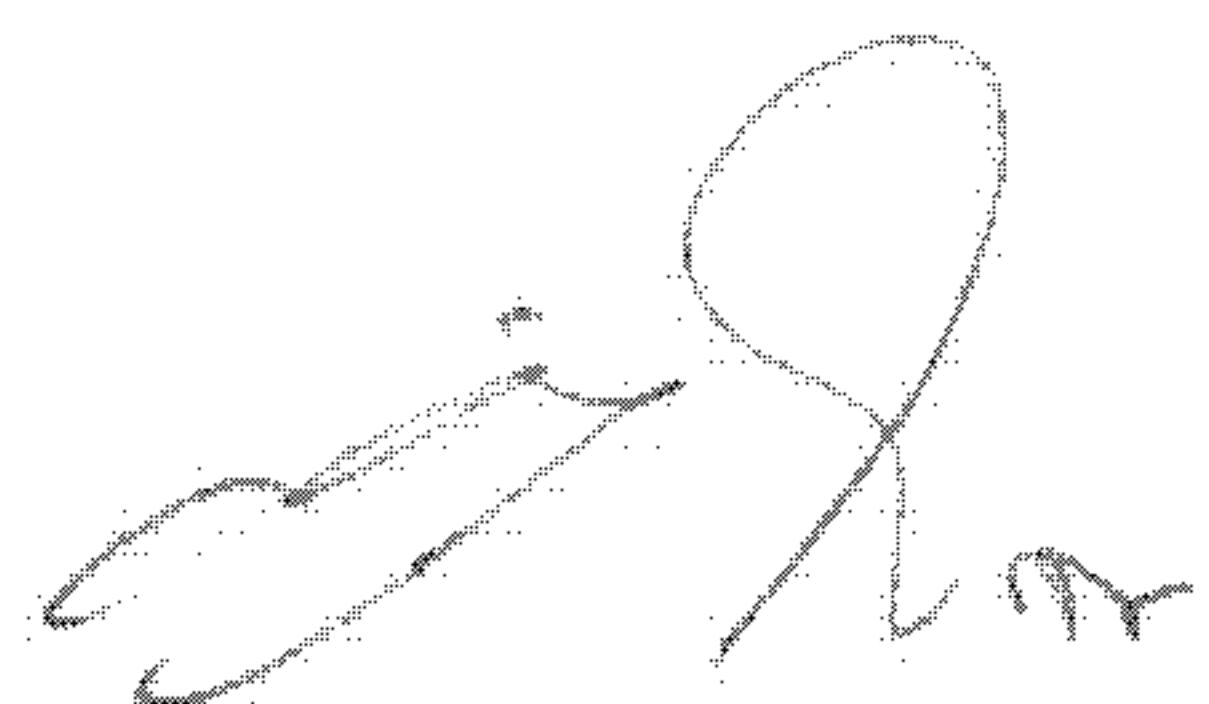
Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd post- eller e-postadress.

§ 37

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst, och måste tillsammans inom skälig tid bestämma hur den gemensamma rösten ska behandlas (de bestämmer själva vem som röstar). Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämman får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man



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

§ 38

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll

- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningsstämman äger dock då särskilda skäl föreligger och efter revisorns medgivande besluta om lägre avsättning.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond.

Upplösning och likvidation

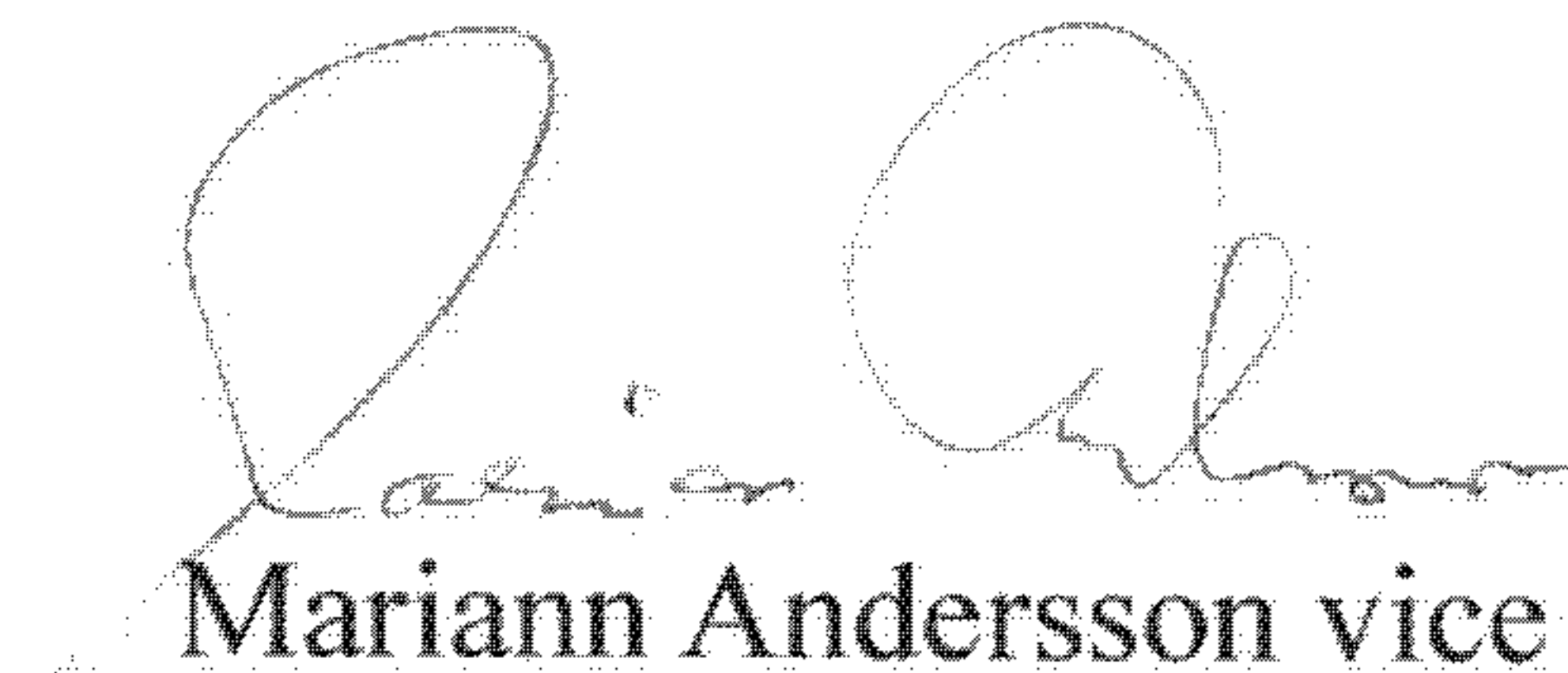
§ 39

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

Stadgarna antogs på ordinarie föreningsstämma den 11:e juni 2018, samt på extra föreningsstämma den 4:e april 2018.



Åke Sandström Ordf.



Mariann Andersson vice ordf.