

STADGAR  
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
FRAMNÄS 7

## FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Framnäs 7.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Solna.

## 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 kan beviljas endast fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. Den som en bostadsrätt har övergått till 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. 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 av bostadsrätt är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

**Registrerades av Bolagsverket 2018-10-10**

## INSATS OCH AVGIFT M M

### 4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall andrahandsavgift och 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, pantsättningsavgift och andrahandsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp fastställt enligt lagen om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen äger rätt att av bostadsrättshavare ta ut en årlig avgift vid andrahandsuthyrning med ett belopp som högst uppgår till 10 procent av ett prisbasbelopp. Avgiftens belopp beräknas efter antal månader då lägenhet varit helt eller delvis uthyrd i förhållande till helt år. Debitering sker månadsvis.

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 mm.

## 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 ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer;
- rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt;
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten;
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation – till de delar dessa inte tjänar fler än en lägenhet och föreningen försett lägenheten med dem;
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar som inte tjänar fler än en lägenhet och som föreningen försett lägenheten med; elledning 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;
- till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren har en vårdplikt för till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats men svarar i övrigt endast för renhållning och snöskottning av balkong, terrass eller uteplats.

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

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 avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren ska teckna sedvanlig försäkring för sitt bostadsrättsinnehav.

#### 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. Förändring som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten får dock inte utföras utan styrelsens tillstånd. Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

#### 8 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall 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 boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till hushållet, besöker honom eller henne, som inrymts i lägenheten eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete 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 eller har rätt att utföra. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning eller när bostadsrättshavaren har av sagt sig lägenheten, 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 sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. I bostadsrättslagen anges vissa situationer där samtycke inte erfordras. Samtycke kan ges i form av innehåll i upplåtelseavtal eller annat avtal.

#### 11 §

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

#### 12 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift eller 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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 5 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som åligger en bostadsrättshavare,
- 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 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 anses till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

**STYRELSEN**

## 16 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst tre suppleanter, vilka väljs av föreningen på föreningsstämma för högst fyra år. Omval av ledamöter kan ske. Ledamot av styrelsen behöver inte vara medlem i föreningen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter tillsammans.

## 17 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ledamot som styrelsen utser.

## 18 §

Styrelsen är beslutförför 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 giltigt beslut när för beslutförhet 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 väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

## 20 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. 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 föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

## 22 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar.

23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

24 §

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

## FÖRENINGSTÄMMA

25 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång. Vid en föreningsstämma får det beslutas att en fortsatt föreningsstämma ska hållas en senare dag. En sådan föreningsstämma ska hållas minst 4 veckor och max 8 veckor senare.

26 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta till styrelsen senast 31 januari 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 önskas behandlat på stämman.

28 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämma blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av 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 uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämmor, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Det är tillåtet att använda elektroniska hjälpmedel för att skicka kallelser och annan information till medlemmarna. Detta förutsätter att föreningen har rutiner för sådan kontakt genom uppdaterad kontaktinformation och att medlemmar uppdaterar styrelsen vid nya kontaktuppgifter. Varje medlem ska ha möjlighet att samtycka eller motsätta sig detta kommunikationssätt i samband med att förfrågan skickas per post.

## 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. Även annan än medlem får vara ombud. Ombud får företräda högst tre andra medlemmar. Ombudet skall inneha en skriftlig, dagtecknad och undertecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningens stämma medföra högst ett biträde. Även annan än medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara 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 beslutas av stämma innan valet förrättas.

I övrigt gäller vad som anges i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen för ändring av stadgar.

## 33 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedningen för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

## 34 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

35 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

## UNDERHÅLL

36 §

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

## AVSÄTTNING/RESERVERING

37 §

Förutom löpande underhåll av omkostnadskaraktär skall varje år göras avsättning, d.v.s. reserveringar (avskrivningar) för framtida större renoveringar av fastigheten, såsom tak, fasad, dörrar och fönster, stammar m.m. Reservering skall göras årligen med en procentsats som avspeglar renoveringens förväntade livslängd. Underhållsplan omfattande planerade och förutsedda större underhållsarbeten skall hållas.

Om tidigare renoveringar ej kan härledas till tidpunkt eller belopp har styrelsen att i sitt budget- och bokslutsarbete taga fram lämpligt underlag för reserveringar.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig reservering i enlighet med första stycket, balanseras i ny räkning.

## UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

38 §

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