

STADGAR

för

**Bostadsrättsföreningen Bågen nr 223 i Stockholm
medlem i HSB Stockholm
Antagna den 25-09-2007**

Till dessa stadgar tillhandahålls ett komplement med ett urval av paragrafer ur bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Föreningens firma, säte och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bågen nr 223 i Stockholm, medlem i HSB Stockholm.
Organisationsnummer är: 716417-6989
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 2

Föreningen är medlem i HSB Stockholm. HSB Stockholm är medlem i föreningen.

§ 3

Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.
Som underlag för prövning av medlemskap kan föreningen komma att begära kreditupplysning eller andra nödvändiga underlag avseende sökanden.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 5

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 3 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t ex ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen, i enlighet med regleringen i § 1, rätt att vägra medlemskap.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får maken/makan inte vägras medlemskap i föreningen. Motsvarande tillämpning gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren. För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

FÖRENINGSPÅGÅR

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 6

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Styrelsen skall bedriva sitt arbete så att årsredovisningshandlingarna med fullständiga svar på revisorernas PM skall vara revisorerna tillhanda i lagstadgad tid (en månad före årsmötet).

Föreningsstämma, kallelse m.m.

§ 7

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran till styrelsen måste det anges vilket ärende som skall behandlas.

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman, och kallelsen skall vara daterad.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet samt på föreningens websajt. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma hålles på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
 - a. föreningens försättande i likvidation eller
 - b. föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden (till exempel ordningsföreskrifter) till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev/utskick. Föreningens webbsidor skall i samband med detta uppdateras med samma information.

Motionsrätt

§ 8

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 mars.

Styrelsen är skyldig att till motionären snarast bekräfta mottagning av motion/er.

Dagordning för stämma

§ 9

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
3. Godkännande av röstlängd, dvs upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
4. Fastställande av dagordningen.
5. Val av minst två personer, högst tre, att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare.
6. Fråga om kallelse behörigen skett. Styrelsen måste här redogöra för när kallelse skickats ut och vilka regler som gäller för behörig kallelse.
7. Styrelsens årsredovisning.
8. Revisorernas berättelse.
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer samt övriga förtroendevalda.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisor/er och suppleanter.
15. Val av valberedning.
16. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB.
17. Övriga i kallelsen anmälda ärenden.

Dagordning vid extra föreningsstämma skall bestå av punkterna 1 - 6 ovan, samt dessutom de ärenden som angivits i kallelsen.

På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1 - 6 ovan endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst, och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning och rösträtt

§ 10

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§ 11

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämma

§ 12

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte för beslut enligt § 13-14 eller för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt 9 kap, 16 § p 1, p 3-4 eller 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

§ 13

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 14

Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på en föreningsstämma och minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet.

Valberedning

§ 15

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

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

Endast den som fysiskt bor i föreningen får ingå i valberedningen.

Styrelsen

Val av ledamöter och suppleanter

§ 16

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter.

Av dessa utses en ledamot och en suppleant för denne av styrelsen för HSB Stockholm. Övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmateckning

§ 17

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

Beslutförhet

§ 18

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar 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.

§ 19

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 28.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Underhållsplan m.m.

§ 20

Föreningen svarar via styrelsen för att föreningens fastigheter och fasta egendom är väl underhållet.

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.

Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas.

Revisorer

§ 21

Revisorerna skall till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer och dess suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hålls; en av revisorerna utses i samråd med HSB:s riksförbund.

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

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall delas ut till medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 22

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat via stämmobeslut. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen ([1975:635](#)) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 23

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen enligt stämmobeslut. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

Fonder

§ 24

Inom föreningen skall följande fond finnas:

- Fond för yttre underhåll

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 20.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

Utdrag ur lägenhetsförteckning

§ 25

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange dagen för utfärdandet samt

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiskall plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten samt
6. vad som finns kvar av inre reparationsfond om sådan finns.

Bostadsrättsföreningens skyldigheter

§ 26

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation och som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 27

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick (enl. Brl § 36 stycke 1 och 2). Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten samt övriga tillhörande utrymmen och bekosta åtgärderna (enl. Brl § 36 stycke 1 och 2). Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring (datauttag).

Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 28 om förändring av lägenhet. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 28.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar, för det fall inte bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren. Förutsättningen för att bostadsrättshavaren ska ta denna försäkring i anspråk är att bostadsrättshavaren svarar för själrisk och i förekommande fall kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar som styrelsen meddelar rörande utformning och skötsel av uteplatser.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd enligt § 28,
- gruppcentral/säkringskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- egna installationer.

Om lägenheten är utrustad med balkong eller uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Parabol eller annan utrustning får ej fästas på sådant sätt att någon del sticker ut utanför fasad/balkong.

Lägenheternas dörrar med t.ex. beslag, handtag och brevlåda får inte avvika (mer än marginellt) från normalt utseende, jämfört med hur det generellt ser ut i föreningens trappuppgångar.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av 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.

Ingår i upplåtelsen förråd eller annat lägenhetskompement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 27 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 28

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation, anordning för informationsöverföring (datauttag) eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 29

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

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om en bostadslägenhet, som innehas av en annan juridisk person än en kommun eller ett landsting krävs det för tillstånd till upplåtelse i andra hand endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanent boende och innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

AVSLUTANDE BESTÄMMELSER

Särskilda regler för giltigt beslut

§ 30

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen för HSB Stockholm såvitt gäller p 2 och 3 även av HSB:s Riksförbund.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

Upplösning

§ 31

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar. Medlemmarna görs uppmärksamma på att lag alltid går före stadgar. Vid lagändring så har därför lagen företräde, även om stadgarna inte anpassats efter gällande lag.