



1973 02 20

73 02 20

1973 02 20

# STADGAR

för

HSB:s Bostadsrättsförening ..... Backen ..... i Västerhaninge .....

## Föreningens firma och ändamål

### § 1

Föreningens firma är HSB:s Bostadsrättsförening  
..... Backen ..... i Västerhaninge .....

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Samverkan med HSB

### § 2

Föreningen skall vara medlem i HSB-föreningen för orten i det följande kallad HSB.

Föreningen skall för i § 1 avsett ändamål bedriva sin verksamhet i nära och fortlöpande samverkan med HSB.

HSB ombesörjer uppförandet av föreningens hus och utförandet av allt som sammanhänger därmed i överensstämmelse med inom HSB gängse normer och mot ersättning enligt HSB:s Riksförbunds vid varje tidpunkt gällande normer.

HSB handhar föreningens räkenskaper och medelsförvaltning samt biträder föreningen i förvaltningen av dess angelägenheter mot ersättning enligt HSB:s Riksförbunds vid varje tidpunkt gällande normer.

### § 3

För föreningens verksamhet skall genom HSB:s försorg upprättas ekonomisk plan i enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen.

### § 4

För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB skall föreningen betala avgäld till HSB på sätt som anges i den ekonomiska planen.

### § 5

Föreningen skall hålla sina fastigheter i förstklassigt och väl underhållet skick. Till kontroll härav äger HSB tillträde till samtliga utrymmen i fastigheterna.

## Medlemskap

### § 6

Föreningens medlemmar skall vara:

- 1) HSB samt ledamöter och suppleanter i HSB:s styrelse.
- 2) Medlemmar i HSB som vunnit inträde i enlighet med § 7 nedan.

### § 7

Inträde i föreningen kan beviljas medlem i HSB som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåts skriftligen.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen.  
Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 9—11 nedan.

## Avgifter

### § 8

Grundavgift och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

## Övergång av bostadsrätt

### § 9

Bostadsrättshavare som vill överlåta sin bostadsrätt skall lämna skriftlig anmälan härom till bostadsrättsföreningen med angivande av överlåtelsedag och övriga villkor. Överlåtelsen förmedlas av HSB och handläggs i enlighet med HSB:s bestämmelser. Säljare och köpare skall ta del av de rekommendationer om överlåtelsevärde som HSB:s Riksförbund kan ha utfärdat samt bekräfta detta i överlåtelsehandlingen.

#### § 10

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avlidnen bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

#### § 11

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen, om han är medlem i HSB och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen vägras maken endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Åga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

#### § 12

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testament, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

### Avsägelse av bostadsrätt

#### § 13

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning på den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen. Fardagar är 1 april och 1 oktober.

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

#### § 14

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av ytterdörrarna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

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 brutit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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

#### § 15

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa 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.

#### § 16

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningens utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt § 14 tredje stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte införas i lägenheten.

#### § 17

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt första stycket har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning.

#### § 18

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

#### § 19

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

#### § 20

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

#### § 21

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### § 22

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 19 eller § 20,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 16 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med § 17 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter sin skyldighet enligt § 6 att vara medlem i HSB,

8. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5—8 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### § 23

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 22 första stycket 1—3 eller 5—8 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Det samma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 22 första stycket 4 eller 7—8 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

#### § 24

Är nyttjanderätten enligt § 22 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvakten på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

#### § 25

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 22 första stycket 1 eller 4—6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 24. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 22 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

#### § 26

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 22, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

### Styrelse och revisorer

#### § 27

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

Under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastigheter genomförts väljs två ledamöter och en suppleant på föreningsstämma; övriga ledamöter och suppleanter väljs av styrelsen för HSB och — i förekommande fall — av vederbörande kommun.

Om vederbörande kommun inte utsett styrelseledamot och suppleant i HSB skall styrelsen bestå av minst fyra och högst tolv ledamöter med minst tre och högst fem suppleanter. I sådant fall utses en styrelseledamot och en suppleant av kommunalt organ på den ort där styrelsen har sitt säte. Sålunda utsedd ledamot eller suppleant behöver inte vara medlem i föreningen.

Under tiden från och med den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts väljs en ledamot och en suppleant av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämma och — i förekommande fall — av vederbörande kommun.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån betalats ut.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottnings eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften.

#### § 28

Styrelsen har sitt säte i Västerhaninge. Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

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

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. 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 fordrar enhällighet när för beslutförhållning minsta antal ledamöter är närvarande.

#### § 29

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1.1 — 31.12. Före marts månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, vinst- och förlusträkning samt balansräkning.

#### § 30

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

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomtträtt.

#### § 31

Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningen.

#### § 32

Revisorerna skall vara två. En revisor och suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits; den andre revisorn skall vara HSB:s Riksförbunds Revisionsbyrå. Om vederbörande kommun inte utsett revisor och suppleant i HSB skall revisorerna vara tre med två suppleanter. I sådant fall utses den tredje revisorn och suppleant av kommunalt organ på den ort där styrelsen har sitt säte.

Den av föreningen valde revisorn skall minst en gång i kvartalet granska föreningens räkenskaper och kassa, varvid alla inkomster och utgifter skall vara försedda med vederbörliga verifikationer. Han skall därjämte delta i besiktning och inventering av föreningens fasta egendom och övriga tillgångar.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 30.4.

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 hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

### Föreningsstämma

#### § 33

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 34

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie för-  
eningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast  
tio dagar före stämman.

§ 35

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av ordförande vid stämman
2. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. val av två justeringsmän
4. fråga om kallelse behörigen skett
5. styrelsens årsredovisning
6. revisorernas berättelse
7. fastställande av balansräkningen
8. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
9. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt  
balansräkningen
10. fråga om arvoden
11. val av styrelseledamöter och suppleanter
12. val av revisor och suppleant
13. erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga  
representanter i HSB
14. övriga ärenden

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt p. 1-4  
endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit ut-  
lyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 36

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om förekommande  
ärenden och utfärdas genom anslag på lämplig plats inom för-  
eningens fastighet senast två veckor före ordinarie och senast en  
vecka före extra stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på  
lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 37

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera  
medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en-  
dast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina för-  
pliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom  
ombud endast genom äkta make eller genom med medlemmen var-  
aktigt samboende närstående. Ombud får bara företräda en medlem.

Fonder

§ 38

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för inre underhåll
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Från och med det föreningens verksamhetsår som infaller när-  
mast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts  
skall årligen till fonden för inre underhåll avsättas ett belopp mot-  
svarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.  
Vad som sagts i föregående stycke skall äga motsvarande till-  
ämpning för avsättning till fonden för yttre underhåll.

Fonden för inre underhåll skall i föreningens räkenskaper för-  
delas mellan med bostadsrätt upplåtna lägenheter och de lägen-  
heter som i övrigt kan finnas inom föreningen. Fördelningen skall  
grundas på förhållandet mellan de i den ekonomiska planen sam-  
manlagda årsavgifterna och de i planen sammanlagda hyrorna för  
de lägenheter som i övrigt kan finnas inom föreningen.

Storleken av på bostadsrättslägenhet belöpande del av fonden  
skall bestämmas efter förhållandet mellan grundavgiften för lägen-  
heten och de sammanlagda grundavgifterna för föreningens samt-  
liga lägenheter. Bostadsrättshavare får för att bekosta inre under-  
håll tillgodogöra sig på lägenheten belöpande del av fonden.

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

Allmänna bestämmelser

§ 39

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av sty-  
relsen för HSB samt såvitt gäller p. 3 och 4 även av HSB:s Riks-  
förbund.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomt-  
rätt.
2. Beslut om ändring av ekonomisk plan.
3. Beslut om ändring av dessa stadgar.
4. Beslut att föreningen skall träda i likvidation.
5. Beslut av ordinarie eller extra föreningsstämma — utom såvitt  
avser beslut enligt § 35 p. 1-13 — under tiden intill den ordi-  
narie föreningsstämma, som infaller närmast efter det slut-  
finansieringen av föreningens fastigheter genomförts.

§ 40

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall, i den mån  
annan fördelning inte bestämts av HSB:s Riksförbunds fullmäktige,  
tillfalla HSB med undantag för belopp motsvarande av medlem-  
marna betalda kapitaltillskott, vilka skall tillfalla medlemmarna  
i förhållande till grundavgifterna.

Övanstående stadgar har antagits vid sammanträde den 20 april 1972 och den 7 juni 1972

*John Glas*  
.....  
John Glas

*Christer Lundin*  
.....  
Christer Lundin

*Sven Englund*  
.....  
Sven Englund Godkännes:

*Birgit Lehman*  
.....  
Birgit Lehman

**HSB VÄSTERHANINGE EK. FÖR.**

*Sven Englund* Godkännes  
Stockholm den 21 februari 1973

Godkännes  
Stockholm den 29 JAN. 1973

LÄNSBOSTADSNÄMNDEN  
I STOCKHOLMS LÄN  
*Sven Englund*

HYRESGÄSTERNAS SPARKASSE- OCH BYGG-  
NADSFÖRENINGARS RIKSFÖRBUND U. P. A.  
*Christer Lundin*