

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Styrmansgatan 37

Innehållsförteckning

1	Firma, ändamål och säte.....	3
2	Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt.....	3
3	Insats och avgifter med mera.....	3
4	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.....	4
5	Styrelsen.....	7
6	Räkenskaper och revision.....	8
7	Föreningsstämma.....	8
8	Meddelanden till medlemmarna.....	10
9	Fonder.....	10
10	Vinst.....	10
11	Upplösning, likvidation med mera.....	10
12	Övrigt.....	10

1 Firma, ändamål och säte

- 1.1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Styrmansgatan 37.
- 1.2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- 1.3 Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

2 Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

- 2.1 När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hon eller han antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling, som skall vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

- 2.2 Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. 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, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet religion eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

3 Insats och avgifter med mera

- 3.1 Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.
- 3.2 Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.
- 3.3 Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

- 3.4 Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalas inte avgiften 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 med mera.

4 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- 4.1 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet samt att ständigt tillse att våtutrymmen och andra funktioner håller för avsedd användning.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- till ytterdörr (säkerhetsdörr) hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för terrass-, balkong-, eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar även bostadsrättshavaren; motsvarande gäller för terrass-, balkong- eller altandörr.
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak intill byggnadens stomme
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer, ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder och tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fast armatur
- brandvarnare
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning, även utvändigt målning och kittning av fönster; motsvarande gäller för terrass-, balkong- eller altandörr. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock bostadsrättshavaren.

I bad- och duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring och rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- rensning av vattenlås, avlopp och golvbrunn

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och informationsöverföring.

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

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med terass, balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning, snöskottning samt underhåll av träkonstruktion. Om lägenheten är utrustad med terass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd eller annat lägenhetskompliment skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

- 4.2 Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattade skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.
- 4.3 Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

4.4 Förändringar i lägenheten

- 4.4.1 Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmar står för.
- 4.4.2 Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, till exempel ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

4.5 Sundhet, ordning och gott skick

- 4.5.1 Bostadsrättshavaren är skyldig att när hon eller han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och utomhus samt att rätta sig efter föreningens ordningsregler. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som tillhör hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som hon eller han inrymt i lägenheten eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

- 4.5.2 Företrädare för föreningen 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 enligt 4.2. När bostadsrätten skall tvångsförsälgas 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.

4.6 Andrahandsuthyrning

- 4.6.1 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

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

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

4.7 Nyttjanderättens förverkande

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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.
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och hon eller han inte kan visa giltig ursäkt till detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 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.

4.7.2 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 kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

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

4.7.4 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas så snart som möjligt, 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 sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

5 Styrelsen

5.1 Styrelsen består av minst fyra och högst sju ledamöter med högst två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

- 5.2 Vid styrelsens möten skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.
- 5.3 Styrelsen är beslutför när antalet 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.
- 5.4 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande ändra lägenheternas andelstal, avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnader av sådan egendom.
- 5.5 Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlem- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

6 Räkenskaper och revision

- 6.1 Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.
- 6.2 Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.
- 6.3 Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.
- 6.4 Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

7 Föreningsstämma

- 7.1 Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

- 7.2 Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.
- 7.3 Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av

ärende som önskas behandlas på stämman.

7.4 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- a) Öppnande
- b) Val av stämмоordförande
- c) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- d) Godkännande av dagordningen
- e) Val av två justerare tillika rösträknare
- f) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- g) Fastställande av röstlängd
- h) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- i) Föredragning av revisorns berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- m) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- n) Beslut av antal ledamöter och suppleanter
- o) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- p) Val av revisorer och revisorssuppleant
- q) Val av valberedning
- r) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- s) Avslutande

7.5 Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning i brevlåda eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress skall kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits skall kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

7.6 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.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress skall det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

7.7 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Biträde har yttranderätt.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med henne eller honom i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

- 7.8 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 stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.
- 7.9 Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.
- 7.10 Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast sex veckor efter stämman.

8 Meddelanden till medlemmarna

- 8.1 Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, via e-post eller genom utdelning i brevlåda.

9 Fonder

- 9.1 Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

10 Vinst

- 10.1 Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

11 Upplösning, likvidation med mera

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

12 Övrigt

- 12.1 För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.