

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Harsyran

### § 1 Föreningens namn, ändamål, och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Harsyran

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län.

### § 2 Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningen 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. Juridisk person kan inte beviljas medlemskap i föreningen.

### § 3 Överlåtelse av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. 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 samt referenser avseende sökanden.

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

### § 4 Insats och avgifter

Styrelsen fastställer insats och årsavgift samt eventuell upplåtelseavgift för varje lägenhet. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller el erläggs efter förbrukning eller yta. Styrelsen kan besluta att ersättning för Kabel-TV, telefoni och bredband samt kommunal fastighetsavgift ska erläggas per lägenhet samt från tid till annan besluta om grundutbudet som betalas av varje lägenhet.

Upplåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp, överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Upplåts en lägenhet i andrahand får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar och debiteras medlemmen.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

55 PV

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 5 § Underhåll

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även lägenhetsförråd eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen  
Bostadsrättshavaren svarar sålunda 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 hörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar  
bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lägenhetens lister, foder och inner- och ytterdörrar
- ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme inklusive termostatutrustning
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer samt även fiberanslutning med tillhörande utrustning
- brandvarnare
- glas, beslag och handtag till fönster och dörrar samt all målning förutom utvändigt målning
- motsvarande gäller för balkongdörr
- all fast monterad tillvalsutrustning som lägenheten försetts med

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

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

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

- vitvaror
- köksfläkt och ventilationsdon
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- underhåll och utbyte av ursprungligt skåpinrede

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet och ej heller i föreningens gemensamma förråd.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av utvändiga ledningar för avlopp, värme, media, elektricitet och vatten och ej heller för målning av utifrån synliga delar av ytersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll för tak, fasader, balkong och uteplats.  
Detta gäller även föreningens gemensamma förråd.

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.

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

#### **6 § Försummelse**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

#### **7 § Ansvar**

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

#### **8 § Gemensam underhållsåtgärd**

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

#### **9 § Förändringar i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Förändringar i el eller VVS-system ska alltid utföras av behörig fackman.

Åtgärd som kräver bygglov eller byggnamälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring. Förändring i befintlig ventilationsanläggning är över huvud taget inte tillåtet. Det åligger bostadsrättshavaren att visa att föreslagen ändringsåtgärd inte är till skada eller olägenhet för föreningens fastighet.

#### **10 § Ordning och skötsel**

Bostadsrättshavaren är skyldig, att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten, iaktta allt som fordras, för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till medlemmens hushåll eller gästar denne eller av någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete.

#### **11 § Tillträde till lägenhet**

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 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas 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.

#### **12 § Upplåtelse i andra hand**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Avgift för andrahandsupplåtelse ska då uttas enligt § 4.

Bostadsrättshavaren 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. Bostadsrättshavaren skall till föreningen uppge ny adress och telefonnummer eller annan kontaktperson innan upplåtelse får göras.

Korttidsuthyrning understigande en månad är inte tillåten.

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

### 13 § Ändamål

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för andra ändamål än det avsedda enligt §2

### 14 § Förverkande av nyttjanderätt

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 person till men för föreningen 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 ohyra 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 han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldighet 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.

### 15 § Uppsägning

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.

### 16 § Skadestånd

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

### 17 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## STYRELSEN

### 18 § Antal ledamöter och suppleanter

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter och med högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Omval får förekomma. Högst en representant från varje lägenhet får väljas.

### Valbarhet mm

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Utan hinder av föregående kan dock annan person väljas till styrelsen om det bland föreningens medlemmar inte finns tillräckligt många som är beredda att väljas till styrelsen eller om det finns särskilda behov av erfarenhet eller expertkunskaper.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Styrelsen konstituerar sig själv.

## **Firmateckning**

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

## **Arvoden**

Arvoden till styrelseledamöter (och medlemmar) exklusive sociala avgifter bestäms av föreningsstämman. Styrelsen fördelar arvodet fritt inom sig.

## **19 § Protokoll**

Vid styrelsens sammanträde skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare närvarande ledamot/suppleant som styrelsemötet utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

## **20 § Beslutsförhet**

Styrelsen är beslutför 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när minsta antalet ledamöter är närvarande.

## **21 § Avyttring**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

## **22 § Förvaltning**

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en fristående förvaltare.

Styrelse och förvaltare har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som anges i personuppgiftslagen.

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

Styrelsen skall senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen

## **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

### **23 § Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna lämna handlingar för det förflutna räkenskapsåret i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser.

### **24 § Revision mm.**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en revisor och en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

**25 §** Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

### **26 §**

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

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **27§ Tidpunkt för ordinarie stämma**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 april och senast före juni månads utgång.

512

## 28 § Motion

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma ska skriftligen eller via e-post anmäla motion om detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

Motion, med styrelsens ställningstagande till motionen, ska bifogas kallelsen till stämman.

## 29 § Extra stämma

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 som önskas behandlat på stämman.

## 30 § Kallelse och meddelanden

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman.

Kallelse skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom utdelning alternativt epost/brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, kallas genom brev eller epost på uppgiven eller för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag, utdelning och/eller epost.

## 31 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska följande punkter förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fastställande av närvarolista/röstlängd
7. Fråga om stämman blivit utlyst enligt stadgarna
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om antal ledamöter, suppleanter och revisorer
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt motioner från föreningsmedlem
19. Avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1-7 och 19 endast förekomma ärenden för vilka stämman blivit utlyst och angetts i kallelsen.

## §32 Protokoll

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

- att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
- att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
- om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

## 33 § Röstning

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

B. M.

sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag och som på stämmodagen ej har skuld till föreningen.

#### **34 § Ombud, fullmakt och biträde**

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 förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara

- Make, maka, sambo eller registrerad partner
- Förälder, medlemmens barn eller syskon

#### **35 § Beslut**

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. Huvudregeln är öppen omröstning dock på begäran vid personval slutet omröstning.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

#### **36 § Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

#### **37 § Underhållsfond**

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av föreningens anskaffningskostnad för byggnaden eller enligt upprättad underhållsplan.

#### **38 § Vinst**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst eller del av vinst skall delas ut skall denna fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

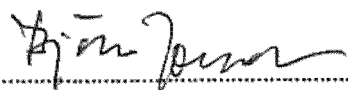
#### **40 § Upplösning, likvidation mm.**

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

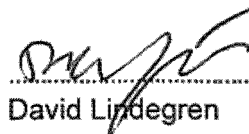
#### **41 § Övrigt**

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

**Ovanstående stadgar har antagits enhälligt vid ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2025**



Björn Jonason



David Lindegren