

# STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Stormhatten

Organisationsnummer: 793200-0321

## FÖRENINGENS PORTALPARAGRAFER

### 1 § Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stormhatten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenhetsbostäder åt medlemmarna till nyttjanderätt på obegränsad tid. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I föreningens fastighet finns även lokaler med hyresrätt, till nyttjanderätt på begränsad tid.

Styrelsen har sitt säte i Östersund.

### 2 § Medlemskap - bostadsrättshavare

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen godtar förvärvaren som bostadsrättsinnehavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, nationalitet eller etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om den nye innehavaren har antagits till medlem i föreningen.

Förvärvaren skall 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 avseende sökanden. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap, om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller annan närstående.

### 3 § Avgifter

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift (månadsinbetalning) till föreningen. Årsavgiften fastställs av styrelsen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma (årsmöte).

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.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan införas om styrelsen så beslutar.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan införas om styrelsen så beslutar. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

## 4 § Fonder

Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll, yttre reparationsfond för föreningen.

Inom föreningen skall finnas fond för inre underhåll, inre reparationsfond för medlemmarna.

---

# FÖRENINGSTÄMMA

## 5 § Ordinarie föreningsstämma

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

## 6 § Extra föreningsstämma

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 behandlat på stämman.

## 7 § Föreningsstämmans dagordning

- 1) Öppnande
- 2) Fastställande av dagordning
- 3) Fråga om kallelse skett i laga ordning
- 4) Godkännande av närvarolista samt fullmakter som röstlängd
- 5) Val av presidium för stämman
  - i) Ordförande
  - ii) Sekreterare
  - iii) Två protokolljusterare tillika rösträknare
- 6) Föredragning av styrelsens årsredovisning för det gångna verksamhetsåret

- i) Beslut om fastställande av förvaltningsberättelse
  - ii) Beslut om fastställande av resultaträkning
  - iii) Beslut om fastställande av balansräkning
  - iv) Beslut om resultatdisposition
- 7) Revisionsberättelse för det gångna verksamhetsåret
  - 8) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
  - 9) Fastställande av budget för kommande verksamhetsår
  - 10) Fastställande av verksamhetsplan för kommande verksamhetsår
  - 11) Av styrelsen hänskjutna ärenden till föreningsstämman
  - 12) Beslut om arvoden för styrelse, revisorer och valberedning
  - 13) Beslut om antal styrelseledamöter/suppleanter
  - 14) Val av styrelse, revisorer och valberedning
    - i) Ordförande
    - ii) Sekreterare
    - iii) Styrelseledamöter
    - iv) Styrelsesuppleanter
    - v) Revisorer
    - vi) Revisorssuppleant
    - vii) Valberedning
  - 15) Behandling av inkomna motioner
  - 16) Övriga frågor
  - 17) Avslutning

## 8 § Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, via hemsida, anslagstavlor eller postbefordran. Kallelse till ordinarie och extra stämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla en dagordning för de ärenden som skall behandlas för beslut på stämman.

## 9 § Motioner till föreningsstämman

Medlem som önskar anmäla ärenden/motioner till föreningsstämma, skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

## 10 § Rösträtt

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 enligt föreningens stadgar.

## 11 § Ombud, fullmakt, biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, maka/make, 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 gäller högst

ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträde har yttranderätt. Endast medlemmens make/maka, sambo, närstående eller annan medlem får vara biträde.

## 12 § Beslut

Föreningsstämmans beslut utgörs av enkel majoritet och vid lika röstetal av den mening som ordföranden biträder. Vid personval anses den vald som fått flest röster och vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inget annat har beslutats. För vissa val erfordras kvalificerad majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## 13 § Protokoll

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

## 14 § Vinst - förlust

Uppkommen (upplupen) vinst eller förlust balanseras i ny räkning som årets resultat.

## 15 § Meddelanden till medlemmarna

Meddelanden delges genom anslag på Stormhattens anslagstavlor, Stormhattens hemsida, Stormhattens Bo-info eller genom annan utdelning.

---

# STYRELSEN

## 16 § Ordförande, sekreterare, ledamöter, suppleanter och firmatecknare

Antalet styrelseledamöter skall vara högst sju och lägst tre. Antalet styrelsesuppleanter skall vara högst två och lägst en. Det skall dock vara ett udda antal ledamöter.

Ordförande, sekreterare, övriga styrelseledamöter samt styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelsen kan förutom medlem väljas make/maka, eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens bostadsrättslägenhet.

Styrelsen utser inom sig vice ordförande och vice sekreterare samt tre firmatecknare.

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

## 17 § Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerordning.

Protokollen är inte offentliga men den enskilde medlemmen kan till styrelsen lämna en begäran om att få se protokollsutdrag av beslut som inte innehåller sekretessbelagda personangelägenheter.

Styrelsens sakbeslut kommer löpande att publiceras i Stormhattens Bo-info, Stormhattens hemsida samt efter verksamhetsårets slut anslås på anslagstavlor.

## 18 § Beslutsförhet

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Styrelsens beslut utgörs av enkel majoritet och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

## 19 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i gällande lag för personuppgiftshantering.

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

## 20 § Väsentliga förändringar av fastigheten

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande riva eller avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Beslut som innebär större förändringar av föreningens fastighet, såsom väsentliga till- och ombyggnadsåtgärder, bör fattas av föreningsstämman.

---

# RÄKENSKAPER OCH REVISION

## 21 § Årsredovisning

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.

## 22 § Revisorer

Föreningsstämma skall välja två revisorer med minst en suppleant.

Revisorer och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Vald revisor behöver inte vara medlem i föreningen.

## 23 § Revisionsberättelse

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

## 24 § Styrelsens årsmöteshandlingar

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

---

# VALBEREDNING

## 25 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses en valberedning med minst två ledamöter, varav en är sammankallande, för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

---

# BOSTADSRÄTTSHAVAREN

## 26 § Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för vatten, avlopp och värme till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten samt eluttag och fasta armaturer
- tv, telefoni och bredbandsuttag med tillhörande coax- teleledningar och optofiber till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten samt el-adapter till bredbandsuttag
- ventiler till ventilationskanaler till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten

- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling
- lister och foder
- brandvarnare och timers
- fönster- och dörrglas, även balkong- eller altandörr och till dörrar och fönster hörande beslag och handtag

I badrum/duschrum/WC svarar bostadsrättshavaren därutöver för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmatur
- vitvaror, sanitetsporcelain
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt

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

- vitvaror, köksfläkt
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för vatten, avlopp, värme och ventilation, om dessa tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av ledningar för elektricitet, tv, telefoni, och bredband för de delar som ligger utanför lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av bärande väggar i lägenheten samt dess kanalisation för el, ventilation, mm.

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 balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning.

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

## 27 § Ytterligare installationer

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

## 28 § Vanvård

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.

## 29 § Gemensam upprustning

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.

## 30 § Förändring 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 påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t.ex. ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bl.a. avlopp, värme eller vatten utgör alltid en väsentlig förändring och får inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd.

## 31 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. I fastighetens allmänna lokaler såsom trapphus och tvättstuga är ej rökning tillåten.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas även av de som tillhör dennes hushåll eller gäster.

Föremål som med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten eller någon annan del av fastighetens lokaler.

## 32 § Tillträdesrätt



Företrädare för föreningen har rätt att efter anmälan 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 29 §. 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 hos kronofogdemyndigheten.

### 33 § Användande

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

### 34 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan 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.

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

### 35 § Förverkansgrunder

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 eller 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 lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet om det anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande

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

## 36 § Hinder för förverkande

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 föreningen inte skilja bostadsrättshavaren från bostadsrätten.

## 37 § Ersättning vid uppsägning

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

## 38 § 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.

---

# UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

## 39 § Upplösning och likvidation

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

---

# ÖVRIGT

## 40 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen samt de tidigare antagna ordningsföreskrifterna för bostadsrättsföreningen Stormhatten.