

Stadgar
för
Bostadsrättsföreningen
Stensötan i Nacka

Organisationsnummer 769617-6663



Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN.....	4
1 § Föreningens firma och säte	4
2 § Föreningens ändamål	4
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	4
3 § Formkrav vid överlåtelse	4
4 § Rätt till medlemskap	4
5 § Andelsförvärv	5
6 § Familjerättsliga förvärv	5
7 § Rätt att utöva bostadsrätten	5
8 § Prövning av medlemskap	5
9 § Nekat medlemskap	5
10 § Uteslutning och utträde	5
AVGIFTER TILL FÖRENINGEN	6
11 § Insats, andelstal och årsavgift	6
12 § Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	6
13 § Avgift för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten	6
14 § Betalning och dröjsmålsränta	6
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR.....	7
15 § Bostadsrättshavarens ansvar	7
16 § Föreningens ansvar	8
17 § Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	9
18 § Föreningens övertagande av underhållsåtgärd	9
19 § Förändring av bostadsrättslägenhet	9
20 § Avhjälpande av brist	9
21 § Ingrepp i lägenhet	9
22 § Användning av lägenheten	10
23 § Tillträde till lägenheten	10
24 § Andrahandsupplåtelse av lägenhet	10
25 § Inneboende	11
26 § Lägenhetens ändamål	11
27 § Förverkandegrunder	11
28 § Vissa meddelanden	13
29 § Medlems- och lägenhetsförteckning	13
FÖRENINGSTÄMMA	14
30 § Föreningens räkenskapsår	14
31 § Ordinarie och extra föreningsstämma	14
32 § Kallelse till föreningsstämma	14
33 § Ärenden och motioner	14
34 § Dagordning	14
35 § Rösträtt, ombud och biträde	15
36 § Röstning	15
37 § Utomstående närvaro vid föreningsstämman	15
38 § Protokoll vid föreningsstämma	16
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING	16
39 § Styrelse	16
40 § Konstituering och firmateckning	16
41 § Beslutförhet	16
42 § Styrelsesammanträde och protokoll	16

43 § Styrelsens åligganden	16
44 § Revisor	17
45 § Revisors granskning	17
46 § Valberedning	17
FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS EGENDOM.....	17
47 § Förvaltningsorganisation	17
48 § Föreningens fastighet	18
FONDERING OCH UNDERHÅLL	18
49 § Yttre underhållsfond	18
50 § Underhållsplan	18
51 § Över- och underskott	18
ÖVRIGA BESTÄMMELSER	18
52 § Elektroniska hjälpmedel.....	18
53 § Skadestånd och ansvarsförsäkring	18
54 § Föreningens upplösning	19
55 § Lagstiftning	19

OM FÖRENINGEN

1 § Föreningens firma och säte

Föreningens firma är **Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka**.

Styrelsens säte är i Nacka kommun, Stockholms län.

2 § Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

3 § Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

4 § Rätt till medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas den som

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen, i enlighet med föreningens ändamål, rätt att neka medlemskap.

Juridiska personer

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen måste ha samtycke av föreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

5 § Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

6 § Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

7 § Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekats medlemskap i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

8 § Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen ska i sin prövning iakttä bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap utan dröjsmål, normalt inom en månad, från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av föreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

9 § Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekats medlemskap i föreningen.

Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 7 § får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

10 § Uteslutning och utträde

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han eller hon får stå kvar som medlem.

AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

11 § Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av föreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

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

12 § Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Föreningen får ta ut

1. överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet,
2. pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,0 procent av prisbasbeloppet,
3. avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som den ska vidta med anledning av lag eller författning.

13 § Avgift för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten

Föreningen får ta ut avgifter för icke kollektiva nyttigheter efter beslut av styrelsen, exempelvis hyra för parkeringsplats.

14 § Betalning och dröjsmålsränta

Avgifter till föreningen ska betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger. Betalning får alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

Om inte avgifter enligt 11-13 §§ betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

15 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, eller annat lägenhetskoment som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om föreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt 21 §. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för följande i lägenheten

1. 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,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl, frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren ansvarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
5. insida av entrédörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning och tätningslist samt målning, även mellan fönsterbågar; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel; föreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,

11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
12. rengöring av köksfläkt, spiskåpa och filter i ventilationsdon (till- och frånluft),
13. säkringsskåp med jordfelsbrytare, samtliga elledningar i lägenheten samt strömbrytare, eluttag och fasta armaturer,
14. elektrisk handdukstork,
15. brandvarnare,
16. elburen golvvärme som bostadsrättshavare försett lägenheten med, samt
17. inglasning av balkong, terrass och uterum med extrautrustningar eller separata kompletterande konstruktioner för att reglera solljuset, värmen och avskildhet.

Är lägenheten försedd med balkong, terrass, altan, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken och uteplatsen.

För uteplatser, på gårdsbjälklag eller markyta, gäller att sådana ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklag eller försörjningsanläggningar inte får ske.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som gäller

1. anbringade av annat ytskikt än det ursprungliga på balkong, terrass, altan, mark eller uteplats,
2. installation av anordning som påverkar husets ventilation,
3. installation av antenn (parabol) och markis,
4. installation av utrustning på husets fasad, till exempel belysningsarmatur.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning och ledningar som föreningen ansvarar för enligt dessa stadgar eller lag.

16 § Föreningens ansvar

Föreningen ansvarar för att huset och föreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt 15 §, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Föreningen ansvarar vidare för underhåll och reparationer av följande

1. ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med,
4. hela ventilationssystemet med ventilationskanaler och ventilationsdon samt även för köksfläkt med spiskåpa som utgör del av husets ventilationssystem och som föreningen försett lägenheten med,

5. ytbehandling av entrédörrens utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr; utbyte av entrédörr, fönster, balkong- eller altandörr, samt
6. tidningshållare och fastighetsboxar för post.

17 § Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse; alternativt vårdslöshet eller försummelse av

1. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
2. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
3. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

18 § Föreningens övertagande av underhållsåtgärd

Föreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt 15 § ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

19 § Förändring av bostadsrättslägenhet

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 ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

20 § Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

21 § Ingrepp i lägenhet

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme och vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

22 § Användning av lägenheten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Föreningen kan anta ordningsregler som ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa föreningens ordningsregler; så kallade trivselregler.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i kommunen om störningarna.

Fjärde stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

23 § Tillträde till lägenheten

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 för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

Om bostadsrätten ska tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Företrädare för föreningen har även rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om bostadsrättshavarens lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

24 § Andrahandsupplåtelse av lägenhet

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

25 § Inneboende

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

26 § Lägenhetens ändamål

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

27 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. **Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift** – om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. **Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse** – om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. **Olovlig upplåtelse i andra hand** – om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. **Annat ändamål** – om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. **Inrymma utomstående** – om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. **Ohyra** – om 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 huset,
7. **Vanvård, störningar och liknande** – om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer föreningens ordningsregler,
8. **Vägrat tillträde** – om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. **Skyldighet av synnerlig vikt** – om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och

det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

10. Brottsligt förfarande – om 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

En rättelseanmodan eller uppsägning ska vara skriftlig. Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Punkt 3-5 och 7-9: Uppsägning får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1-6 och 7-9: Är nyttjanderätten förverkad men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses.

Punkt 2: Är nyttjanderätten förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3: Uppsägning får inte ske, när det är fråga om en bostadslägenhet, om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om föreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

Punkt 7: Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10: En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

28 § Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från föreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har föreningen gjort vad som krävs av den gällande

1. tillsägelse om störningar i boendet,
2. tillsägelse att avhjälpa brist,
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift,
4. tillsägelse att vidta rättelse,
5. meddelande till socialnämnden,
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till föreningen, samt
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

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

29 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen har till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen. Medlemsförteckningen är offentlig, vilket innebär att den ska hållas tillgänglig för den som vill se den. Lägenhetsförteckningen är däremot inte offentlig.

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin egen bostadsrätt.

Utdraget ska avse

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska 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. datum för utfärdandet.

FÖRENINGSSTÄMMA

30 § Föreningens räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

31 § Ordinarie och extra föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där medlemmarna utövar sin rätt att besluta i föreningens angelägenheter.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Föreningsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte enligt 1 §, dvs. inom Nacka kommun eller på annan ort inom Stockholms län.

32 § Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

Kallelsen ska tydligt ange de ärenden och beslutspunkter som ska förekomma på föreningsstämman. Om stämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller att stadgeförslaget bifogas.

Kallelse kan ske genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Kallelse kan även tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten. Medlem som inte bor i huset ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress.

Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

33 § Ärenden och motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 mars, eller den senare dag som styrelsen meddelar, så att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Motioner kan bara tas upp på ordinarie föreningsstämma.

34 § Dagordning

På **ordinarie föreningsstämma** (årsstämma) ska förekomma

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare

8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. beslut om resultatdisposition
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer och de andra förtroendevalda för nästkommande verksamhetsår
15. val av styrelseledamöter och suppleanter
16. val av revisorer och suppleanter
17. val av valberedning
18. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
19. föreningsstämmans avslutande

På **extra föreningsstämma** ska kallelsen, utöver punkt 1-8 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

35 § Rösträtt, ombud och biträde

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

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem eller ombud får ha med sig högst ett biträde vid föreningsstämman. Biträdet får yttra sig vid föreningsstämman.

36 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid sluten omröstning anses inte röstning ha skett.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

37 § Utomstående närvaro vid föreningsstämman

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman, förutom ombud och biträde enligt 35 §. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Styrelsen har dock möjlighet att ta med personer som har funktioner på stämman, såsom stämмоordförande och protokollförare eller någon expert i samband med särskild information, utan att något beslut som anges i första stycket behöver fattas.

38 § Protokoll vid föreningsstämma

Stämмоordföranden ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet, 2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

39 § Styrelse

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter och ingen eller högst två suppleanter. Ej medlem får utses till ledamot (max.en) exempelvis pga kompetens eller funktion.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

40 § Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

41 § Beslutförhet

Styrelsen är beslutsför när minst tre ledamöter är närvarande vid sammanträdet. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Vid fler än tre närvarande ledamöter gäller som styrelsens beslut den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som sammanträdet ordförande biträder.

42 § Styrelsesammanträde och protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Protokoll ska föras i nummerordning med löpande numrering under kalenderåret (föreningens räkenskapsår) och förvaras på ett betryggande sätt.

43 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen bland annat

1. att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

2. att för det förutvarande räkenskapsåret upprätta en årsredovisning över föreningens verksamhet, ställning och resultat enligt årsredovisningslagen,
3. att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna lämna årsredovisningen,
4. att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig,
5. att när föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, så ska det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. En kopia av förslaget ska genast och utan kostnad för mottagaren skickas med post till de medlemmar som begär det och uppger sin adress.

44 § Revisor

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Minst en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

45 § Revisors granskning

Revisor ska granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god revisionssed kräver.

Revisionsberättelsen ska överlämnas till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

För det fall revisor i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning ska styrelsen avge skriftlig förklaring till föreningsstämman.

46 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valda styrelseledamöter och suppleanter kan inte samtidigt utses till valberedare.

Valberedningen ska bestå av minst två valberedare. En valberedare utses av stämman till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer och de andra förtroendevalda som ska väljas av föreningsstämman.

FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS EGENDOM

47 § Förvaltningsorganisation

Styrelsen har till uppgift att handlägga alla praktiska frågor som rör förvaltningen av föreningen, utom sådana som enligt stadgarna eller bostadsrättslagen ska avgöras av föreningsstämman. Styrelsen kan träffa avtal med externa förvaltare för support och hantering av styrelsens göromål, exempelvis ekonomisk och teknisk förvaltning.

Extern förvaltare ska inte vara ledamot i styrelsen men kan adjungeras utan beslutsrätt vid styrelsesammanträde.

48 § Föreningens fastighet

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända föreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom betydande ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna fastighet eller tomträtt.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

49 § Yttre underhållsfond

Föreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

50 § Underhållsplan

Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av föreningens fastighet,
3. se till att föreningens fastighet besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

51 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

52 § Elektroniska hjälpmedel

Föreningen får använda elektroniska hjälpmedel, t.ex. e-post, för att skicka kallelser och annan information till en medlem eller någon annan även när det i lagen om ekonomiska föreningar anges att skriftlig information ska lämnas på något annat sätt, om

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur han eller hon kan nås, och
3. mottagaren efter en förfrågan som har skickats med post har samtyckt till ett sådant förfarande.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

53 § Skadestånd och ansvarsförsäkring

Om styrelseledamöter uppsåtligt eller av oaktsamhet skadar föreningen kan ansvar utkrävas i form av skadestånd enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Styrelsen ska teckna styrelseansvarsförsäkring.

54 § Föreningens upplösning

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

55 § Lagstiftning

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.