

## STADGAR

# FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## ERSTA 25

### FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

#### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ersta 25.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har även till ändamål att hyra ut garage med parkeringsplatser till parkeringsoperatör, lokaler samt källarförråd. Vad gäller förhyrning av garage med tillhörande parkeringsplatser samt lokal är det av vikt att verksamheten som bedrivs inom de uthyrda ytorna bedrivs momspliktig.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

#### § 2

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får förvärvaren utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne har antagits till medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap ska göras skriftligen hos föreningens styrelse.

#### § 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om en bostadsrätt har övergått till en bostadsrättshavares make, får maken inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

En juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får dock inte vägras inträde i föreningen.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras inträde i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

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

Styrelsen har rätt att utesluta medlem som ej förvärvar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska därmed anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får kvarstå som medlem.

## **INSATS OCH AVGIFTER MM**

### **§ 4**

Insats, andelstal, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av insats beslutas av föreningsstämman enligt reglerna i bostadsrättslagen.

Föreningens verksamhet finansieras dels genom eventuella hyresintäkter och övriga intäkter och dels genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, vatten, elektrisk ström, renhållning, sophämtning, TV, bredband, telefoni, fastighetsskatt och/eller fastighetsavgift ska beräknas efter andelstal, erläggas utifrån uppmätt förbrukning och/eller uppskattad förbrukning, area eller i tillämpliga fall per lägenhet.

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

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent av det prisbasbelopp som enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap och betalas av förvärvaren.

Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1 procent av det prisbasbelopp som enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning och betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse för en lägenhet får per år uppgå till högst 10 procent av det prisbasbelopp som enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) gäller vid tidpunkten för ansökan om andrahandsuthyrningen och betalas av bostadsrättshavaren. Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften för andrahandsupplåtelsen efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

På årsavgiften för bostadsrätt som är upplåten för lokaländamål med särskilt villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt.

Avgifterna ska 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 och inkassokostnader enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **§ 5**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat följer av dessa stadgar eller bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt;
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten;
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten, TV/tele/data samt ventilationskanaler till de delar dessa inte tjänar fler än en lägenhet;
- golvbrunnar;
- svagströmsanläggningar;



- målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar, omfattande även sådana som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet;
- elledningar från lägenhetens el-central och till elsystemet hörande utrustning inklusive el-central;
- eldstäder med tillhörande rökgångar till de delar rökgångarna är i lägenheten;
- dörrar, karmar samt glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster;
- till lägenheten hörande mark, takterrass och uteplats med tillhörande planteringar och växlighet
- till lägenheten hörande fristående förråd
- till lägenheten hörande vattenutkastare och sommarvatten
- till lägenheten hörande solcellsanläggning
- putsning av insida och utsida på lägenhetens glas i fönster (öppningsbara och fasta)
- putsning av insida och utsida av glasrücke vid balkonger och franska balkonger
- till lägenheten hörande markiser och solavskärmning (invändig och utvändig)

Om lägenheten är utrustad med uteplats/altan, takterrass eller balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

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

Bostadsrättshavaren ska teckna sedvanlig försäkring med bostadsrättstillägg.

## **§ 6**

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

## **§ 7**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion

2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver anmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att göra anmälan och ansöka om bygglov samt att säkerställa att arbeten utförs fackmannamässigt.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor.

## **§ 8**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon 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 boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till hushållet, besöker honom eller henne, som inrymts i lägenheten eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

## **§ 9**

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning eller när bostadsrättshavaren har av sagt sig lägenheten, 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.

## **§ 10**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Samtycke kan ges i form av avtal. Samtycket kan komma att vara förenat med villkor som styrelsen beslutar.

En bostadsrättshavare som är juridisk person behöver inte ansöka om styrelsens samtycke under

förutsättning att lägenheten upplåts i andra hand för att användas som permanentbostad till den fysiska person som äger den juridiska personen, en anställd hos den juridiska personen eller till närstående till ägaren av den juridiska personen. Styrelsen skall dock alltid hållas informerad om vem som nyttjar lägenheten som permanentbostad.

I bostadsrättslagen anges vissa situationer där styrelsens samtycke inte erfordras för en upplåtelse i andra hand.

## **§ 11**

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

## **§ 12**

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

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
2. lägenheten upplåts i andra hand i strid med § 10,
3. bostadsrättshavaren använder lägenheten för något annat ändamål än det avsedda,
4. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer i lägenheten och det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen,
5. 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,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 8 vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som åligger en bostadsrättshavare,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 9 och han eller hon inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
10. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 7

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



### **§ 13**

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse i enlighet med bostadsrättslagen kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

### **§ 14**

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

### **§ 15**

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

## **STYRELSEN**

### **§ 16**

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

#### **Bildarstyrelse**

Fram till ett år efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter har Stockholmsvy AB, org.nr 559446-7143, rätt att utse alla styrelseledamöter utom två som väljs på föreningsstämman. Om styrelsen består av mindre än fem ledamöter har Stockholmsvy AB istället rätt att utse alla styrelseledamöter utom en som väljs på föreningsstämman. Stockholmsvy AB har under samma tid rätt att i förekommande fall utse suppleant eller suppleanter.

#### **Boendestyrelse**

I det fall Stockholmsvy AB avstår från sin rätt att utse styrelseledamöter enligt ovan, eller när ett år förflutit efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter, väljs samtliga styrelseledamöter och i förekommande fall suppleant eller suppleanter på ordinarie föreningsstämma för ett år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan förutom medlem väljas även make, maka eller sambo till bostadsrättshavare eller annan med bostadsrättshavare varaktigt sammanboende person.

Styrelseledamot eller suppleant som utses av Stockholmsvy AB behöver inte vara medlem i

föreningen. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

### **§ 17**

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

### **§ 18**

Styrelsen är beslutsmässig 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 biträds av ordföranden. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

### **§ 19**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller besluta om rivning eller andra väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark, såsom väsentliga ny- om- och tillbyggnader.

### **§ 20**

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

## **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

### **§ 21**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med den 1 januari till och med den 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

### **§ 22**

Revisorerna ska vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

### **§ 23**



Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

## **§ 24**

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **§ 25**

Föreningsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte eller digitalt. Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång

### **§ 26**

Föreningsstämma får hållas digitalt om styrelsen meddelar det. I kallelsen till föreningsstämman ska då, utöver vad som följer av § 30, framgå hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och rösta vid föreningsstämman. Kallelsen får hänvisa till föreningens hemsida för information om deltagande och röstning vid föreningsstämman. Vid digital föreningsstämma kan föreningsstämman komma att avhöras av utomstående. Utomstående har ingen röst- eller talerätt vid föreningsstämman.

### **§ 27**

Medlem som önskar lämna förslag till stämma ska anmäla detta till styrelsen senast 31 januari eller den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

### **§ 28**

Extra föreningsstämma ska 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.

### **§ 29**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. fastställande av röstlängd
3. val av stämмоordförande
4. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. val av två justeringsmän tillika rösträknare

6. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
7. godkännande av dagordning
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. föredragning av styrelsens årsredovisning
10. föredragning av revisorns berättelse
11. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. beslut om resultatdisposition
13. fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. beslut om arvoden för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. beslut om antal revisorer och suppleanter
18. val av revisor/er och suppleant/er
19. beslut om antal ledamöter i valberedning
20. val av valberedning
21. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
22. föreningsstämmans avslutande.

### **§ 30**

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse till föreningsstämma ska ske genom utdelning, e-post eller postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie- och extra föreningsstämma. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

### **§ 31**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem innehar flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. En medlem som inte betalat förfallna avgifter till föreningen har inte rösträtt.

### **§ 32**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, barn eller annan medlem får vara ombud till medlemmen. Ett ombud får företräda endast en medlem. Ombudet ska förete en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, barn eller annan medlem får vara biträde till medlemmen.

### **§ 33**

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.

I bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar finns bestämmelser om särskilda villkor för vissa beslut.

### **§ 34**

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

### **§ 35**

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna hos föreningen senast tre veckor efter stämman.

## **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

### **§ 36**

Meddelanden till medlemmarna delges genom anslag i föreningens fastighet, utdelning, e-post eller genom postbefordran.

## **UNDERHÅLL OCH AVSÄTTNING TILL FOND**

### **§ 37**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska anta en underhållsplan för underhållet av föreningens hus och dess finansiering. Styrelsen ska årligen besiktiga föreningens egendom i erforderlig omfattning. Vidare ska styrelsen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.



Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde, dock kan föreningen för de tre första verksamhetsåren göra avsättning enligt ekonomisk plan. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

## **VINST OCH FÖRLUST**

### **§ 38**

Den vinst eller förlust som kan uppstå i föreningens verksamhet ska, efter erforderlig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt § 37, balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## **UPPLÖSNING**

### **§ 39**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.