

Stadgar  
För  
Bostadsrättsföreningen  
Ätten 4



Organisations nr:

769607-4926

## FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

- 1§ Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ätten 4. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande av utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Älvsjö i Stockholms kommun i Stockholms län.

## MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

- 2§ När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.
- 3§ Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

## INSATS OCH AVGIFTER MED MERA

- 4§ Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5% och pantsättningsavgiften till högst 1,5% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift 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.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 5§ Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat
- Egna installationer
  - Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
  - Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
  - Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar
  - Golvbrunnar; svagströmanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och

stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster dock ej målning av ytersidorna av dörrar och fönster.

- Till lägenheten hörande mark

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser och begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

- 6§ Föreningsstämman 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. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.
- 8§ Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.
- 9§ Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning 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 hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.
- 11§ Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än de 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 årsavgift
  - 2) Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
  - 3) Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
  - 4) Lägenheten används för annat ändamål än de avsedda
  - 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 oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprider sig i fastigheten
  - 6) Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
  - 7) Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
  - 8) Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att de fullgörs
  - 9) Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed

likartad verksamhet, vilket 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.

- 13§ 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.
- 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 skall bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## STYRELSEN

- 16§ Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämma för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även maka eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast den som är bofast i föreningens fastighet. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.
- 17§ Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden den ytterligare ledamot som styrelsen utser.
- 18§ Styrelsen är beslutsför 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. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.
- 19§ Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.
- 20§ Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadslägenhet.

## RÄKENSKAPER OCH REVISION

- 21§ Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.
- 22§ Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst noll eller högst två suppleanter. Revisorer och revisorsuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.
- 23§ Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämma.

- 24§ Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

## FÖRENINGSSTÄMMA

- 25§ Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång.
- 26§ Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.
- 27§ 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 behandlas på stämma.
- 28§ På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:
- 1) Öppnande
  - 2) Godkännande av dagordning
  - 3) Val av stämмоordförande
  - 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
  - 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
  - 6) Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
  - 7) Fastställande av röstlängd
  - 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
  - 9) Föredragning av revisorns berättelse
  - 10) Beslut av fastställande av resultat- och balansräkning
  - 11) Beslut av resultat disposition
  - 12) Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
  - 13) Beslut om arvode åt styrelseledamöterna och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
  - 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
  - 15) Val av revisorer och revisorsuppleanter
  - 16) Val av valberedning
  - 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmen anmält ärende
  - 18) Avslutande
- 29§ Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligen till samtliga medlemmar genom utdelning, genom postbefordran eller elektroniskt via e-post och hemsida. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.
- 30§ Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt stadgar eller lag.
- 31§ Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.
- 32§ Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Person som biträder medlem på stämman har även yttranderätt.

- 33§ Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.
- 34§ Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.  
För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.
- 35§ Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen
- 36§ Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.
- 37§ Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

#### MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

- 38§ Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastigheter, genom utdelning eller elektroniskt.

#### FONDER

- 39§ Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Dispositionsfond
- Framtida underhåll ska avsättas genom amortering av föreningens lån enligt underhållsplanen.

#### UPPLÖSNING, LIKVIDATION MED MERA

- 40§ Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.
- 41§ Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

#### ÖVRIGT

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

#### AD § 22

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 13 augusti 2001, och har registrerats hos bolagsverket.