

**STADGAR FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**DANVIKSKLIPPAN 3**

**OM FÖRENINGEN**

**1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Danviksklippan 3, organisationsnummer 769604-3806.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som ett komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

**2 §**

När en bostadsrätt överlåts till ny bostadsrättsinnehavare, får hen utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

**3 §**

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska 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 ska tillämpas. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till inte antas som medlem i föreningen.

**INSATS OCH AVGIFTER MED MERA**

**4 §**

Insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande utgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning, gas eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta.

Därutöver kan styrelsen besluta att i årsavgiften ingående kostnad, som innebär lika nyttighet för lägenheter oavsett storlek, kan tas ut med lika belopp per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift tas ut med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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 enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

## **BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **5 §**

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättsinnehavaren svarar för det löpande periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättsinnehavaren ska teckna erforderlig försäkring för bostadsrätten.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skick
- 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
- till fönster hörande bågar, glas, beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningsslistor, samt all målning förutom utvändigt målning och utvändigt kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättsinnehavaren.
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar;
- elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral;
- ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar, dock ej målning av yttersidorna av dörrar
- till lägenheten hörande mark

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

## **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 §**

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar:

1. ingrepp i en 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 röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten. För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Det åligger bostadsrättsinnehavaren att bekosta och ta fram underlag samt genomföra eventuell utredning för tänkt åtgärd för styrelsens bedömning och beslutsfattande. Styrelsen kan begära komplettering i enlighet med ovan innan beslut fattas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättsinnehavaren är missnöjd med styrelsens beslut får medlemmen begära att hyresnämnden prövar frågan.

## **8 §**

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter föreningens ordnings- och trivselregler. Bostadsrättsinnehavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av alla som hör till hushållet eller gästar hen eller av någon annan som är inrymd i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättsinnehavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

## **9 §**

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. Om bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

## **10 §**

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättsinnehavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. Tillståndet ska tidsbegränsas.

## **11 §**

Bostadsrättsinnehavaren 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. Bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
2. Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3. Bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
4. Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. Bostadsrättsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
6. Bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten, eller rättar sig efter de särskilda ordnings- och trivselregler som föreningen meddelar,
7. Bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. Bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
10. Om bostadsrättsinnehavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 7 §.

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

## **13 §**

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

## **14 §**

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

## **15 §**

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

## **STYRELSEN**

### **16 §**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelse – av två styrelseledamöter i förening.

#### **17 §**

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

#### **18 §**

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som 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 ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

## **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

#### **21 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Styrelsen ska lämna årsredovisningshandlingarna till revisorerna sex veckor före föreningsstämman.

#### **22 §**

Revisorerna ska vara minst en och högst två, med minst en och högst två suppleanter. Revisorerna och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar – ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

#### **23 §**

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämma.

#### **24 §**

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmar senast två veckor före föreningsstämman.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

#### **25 §**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen, tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång. Föreningsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Om extraordinära omständigheter kräver det får föreningsstämman hållas på annan ort. Föreningsstämma får även hållas digitalt."

## **26 §**

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

## **27 §**

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.

## **28 §**

På ordinarie föreningsstämma ska 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. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1–7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

## **29 §**

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om tid och plats för stämman. Om föreningsstämman ska hållas digitalt, ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta. I kallelsen ska även de ärenden som ska behandlas på föreningsstämman tydligt anges. Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med post eller via e-post. Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma och för extra föreningsstämma.

## **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 dessa stadgar eller enligt 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 ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

### **32 §**

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 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 bestämmelser i bostadsrättslagen.

### **33 §**

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

### **34 §**

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

## **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

### **35 §**

Meddelanden delges genom anslag inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

## **AVSÄTTNING OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST**

### **36 §**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek tillse att erforderliga medel reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Stämman ska vara beslutande organ för såväl anspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

Det resultat som uppstår på föreningens verksamhet ska normalt balanseras i ny räkning.

## **UPPLÖSNING, LIKVIDATION MED MERA**

### **37 §**

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## ÖVRIGT

### **38 §**

För föreningen gällande ordnings- och trivselregler utfärdas av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt när de distribuerats i enlighet med vad som sägs i 35 §.

### **39 §**

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

Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämma den ..... 20.... och på föreningsstämma den ..... 20....