

# STADGAR

för

## HSB Bostadsrättsförening Gravyren i Solna

### INLEDANDE BESTÄMMELSER

#### Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Gravyren i Solna.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Vidare har föreningen att tillgodose gemensamma intressen och behov samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt som en medlem har i föreningen på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens säte

§ 2

Föreningen har sitt säte i Bergshamra, Solna stad.

#### Samverkan med och medlemskap för HSB

§ 3

Föreningen skall vara medlem i HSB Stockholm, i det följande kallad HSB. HSB skall vara medlem i Brf Gravyren.

Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB.

#### Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 4

Inträde i föreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

## § 5

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

## Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

### § 6

Den, som en bostadsrätt övergått till, får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen i enlighet med reglerna i § 1 rätt att vägra medlemskap. Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund t.ex. ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

### § 7

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavares make/maka, får maken/makan vägras medlemskap i föreningen endast om maken/makan inte är medlem i HSB.

Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person, som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

## FÖRENINGSPRÅG

### Föreningens organisation

#### § 8

Föreningens organisation består av:

- föreningsstämma (högsta instans)
- styrelse
- revisorer
- valberedning

### Räkenskapsår och årsredovisning

#### § 9

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Före mars månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## Föreningsstämma

### § 10

Ordinarie föreningsstämma skall hållas före maj månads utgång.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor, eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

## Kallelse till stämma

### § 11

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid utdelas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om:

1. ordinarie stämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna
2. föreningsstämma skall behandla fråga om:
  - a) förenings försättande i likvidation
  - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

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

## Motionsrätt

### § 12

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 april.

## Dagordning

### § 13

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. stämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare på stämman
4. fastställande av dagordningen
5. godkännande av röstlängden
6. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet tillika vara rösträknare
7. fråga om kallelsen behörigen skett
8. styrelsens årsredovisning
9. revisorernas berättelse
10. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

11. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. beslut om arvoden
14. val av styrelseledamöter och suppleanter
15. val av revisor och suppleant
16. val av valberedning
17. erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
18. övriga i kallelsen anmälda ärenden
19. stämmans avslutande

Dagordningen vid extra föreningsstämma skall bestå av punkterna 1 - 7 och 19 ovan samt dessutom de ärenden som angivits i kallelsen. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angetts i kallelsen.

## Röstning

### § 14

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en odelbar röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

## Ombud och biträde

### § 15

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Endast annan medlem i föreningen eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## Beslut vid stämman

### § 16

Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

## Valberedning

### § 17

Vid ordinarie föreningsstämma utses ledamöter till valberedning för tiden intill dess att nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

## Styrelse

### § 18

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter samt lägst två och högst tre suppleanter. En ledamot och en suppleant för denna utses av styrelsen för HSB. Övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

## Konstituering och firmateckning

### § 19

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen kan utse organisatör för studie- och fritidsverksamhet inom föreningen. Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

## Beslutförhet

### § 20

Styrelsens är beslutför när minst hälften av antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

## Avyttring, till- och ombyggnad

### § 21

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva, besluta om väsentliga förändringar eller besluta om till- eller ombyggnad. Styrelsen får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

## Revisorer

### § 22

Revisorerna skall vara två. En revisor och en suppleant för denne väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Den andre revisorn skall utses av HSB Riksförbund. Av HSB Riksförbund utsedd revisor skall vara auktoriserad revisor utsedd i samråd mellan riksförbundet och föreningen.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 15 april.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

## Avgifter till föreningen

### § 23

Årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrättens andelstal. Styrelsen kan dock besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning samt elenergi ska erläggas efter förbrukning eller yta. Styrelsen kan också besluta att ersättningar för investeringar (exempelvis kabel-TV) som är till lika nytta för samtliga medlemmar kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrätter oavsett andelstal.

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Om årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

### § 24

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av basbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

## Underhållsplan

### § 25

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens egendom.

Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom.

## Fonder

### § 26

Inom föreningen skall bildas följande fond:

- fond för yttre underhåll

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 25.

Det överskott/underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall efter erforderlig underhållsfondering balanseras i ny räkning.

## BOSTADSRÄTTSPRÅG

### Bostadsrättshavarens och föreningens rättigheter och skyldigheter

#### § 27

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändringar i installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 32 om förändring av lägenhet. Åtgärder skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister på utrustning i lägenheten som föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

#### Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar

A) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna beträffande:

1. fuktisolerande skikt i badrum och våtrum, ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa skikten på ett fackmässigt sätt
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten t.ex. köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin, sanitetsporlin, el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning

4. ledningar för avlopp och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
5. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
6. klämring runt golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
7. kolfilterfläkt, spiskåpa och ventilationsdon. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
8. lägenhetens fönster och dörrar med tillhörande beslag, handtag, gångjärn, lister, foder, karmar, tätningslister samt lås inklusive nycklar (bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrs och fönsters yttersidor). Ny ytterdörr skall motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning, ljuddämpning samt föreningens anvisningar
9. glas i fönster och dörrar
10. målning av radiatorer och värmeledningar
11. lägenhetens gruppcentral och därifrån utgående elledningar, brytare, eluttag och fasta armaturer
12. anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten
13. brandvarnare
14. egna installationer
15. till lägenheten hörande förråd
16. lägenhetens balkong inklusive inredning såsom markis och inglasning. Bostadsrättshavaren svarar för renhållning, snöskottning, målning enligt bostadsrättsföreningens anvisningar samt merkostnader på grund av inglasning eller markiser vid föreningens renoveringar

#### *Begränsning av bostadsrättshavarens ansvar vid brand- eller vattenledningsskada*

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försumlighet av honom eller henne eller av någon i hans eller hennes hushåll eller av någon på besök i hushållet. För reparation på grund av brandskada om annan än bostadsrättshavaren varit vårdslös eller försumlig svarar bostadsrättshavaren endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

#### **Bostadsrättsföreningens underhålls- och reparationsansvar**

B) Föreningen ansvarar för samt bekostar:

1. att föreningens egendom hålls i gott skick
2. de ventilationskanaler samt de ledningar för vatten, avlopp, elektricitet och informationsöverföring, som föreningen har försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet eller bara betjänar den aktuella lägenheten men inte är synliga i lägenheten
3. läckage på ledningar för värme samt radiatorer som föreningen har försett lägenheten med

#### **Har fuktskada uppstått på grund av bristande tätskikt och stommen fuktskadats fördelas ansvar och kostnader enligt följande:**

C) Bostadsrättshavaren ansvarar för och bekostar:

1. nedmontering av inredning såsom sanitetsporlin, ledningar mm
2. borttagande av skadat ytskikt
3. fuktisolerande skikt i badrum och våtrum, ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa skikten på ett fackmässigt sätt
4. återmontering av inredning såsom sanitetsporlin, ledningar mm enligt A3
5. skador i sin helhet på väggar som inte är bärande enligt A2



D) Bostadsrättsföreningen ansvarar för och bekostar:

1. avfuktning (fläkt- och energikostnad)
2. återställande av stomme. Byte av golvbrunn och/eller ledning, som föreningen försett lägenheten med om föreningen bedömer att det behövs enligt B 2

E) Bostadsrättshavaren i angränsande lägenhet ansvarar för och bekostar reparation av skador i sin lägenhet enligt A 1

#### § 28

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 27 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

#### § 29

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

#### § 30

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

#### § 31

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 27 i sådan utsträckning 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.

#### § 32

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

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

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

# AVSLUTANDE BESTÄMMELSER

## Särskilda regler för giltigt beslut

§ 33

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen för HSB samt såvitt gäller p 2 och 3 nedan även HSB Riksförbund:

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

## Upplösning

§ 34

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