

## Stadgar

### för Bostadsrättsföreningen Rönnen 11 antagna vid konstituerande föreningsstämma 1983-02-10 med ändringar i paragraferna 2, 7 och 30 antagna vid föreningsstämma 2005-05-19

#### Föreningens firma och ändamål

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rönnen 11.
- § 2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlemsrätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlemmen som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- § 3 Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm

#### Medlemskap

- § 4 Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.
- Ansökan om inträde i föreningen skall ske skriftligen till styrelsen som avgör fråga om antagande av medlem, om annat ej följer av 52 § Bostadsrättslagen. Ansökan skall vara försedd med sökandens bevitnade namnunderskrift.
- Om upplåtelse och övergång av bostadsrätt stadgas i 22 – 28 §§.
- § 5 Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.
- Medlem, som upphör att vara bostadsrättshavare, skall anses ha utträtt ur föreningen om ej styrelsen medgivit att han får kvarstå som medlem.

#### Avgifter

- § 6 För lägenheten utgående grundavgift, upplåtelseavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
- För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i § 7 angivna avsättningarna. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Årsavgifterna erlägges på sätt och på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att på lägenhet belöpande ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Upplåtelseavgift må utgå.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

### **Avsättningar och användning av årsvinst**

§ 7 Avsättningar för yttre underhåll av föreningens fastighet skall göras årligen med ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond.

### **Styrelse och revisorer**

§ 8 Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter jämte högst två suppleanter, vilka samtliga väljs av medlemmarna på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Avgående ledamöter och suppleanter kan återväljas.

§ 9 Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten. I annat fall gäller som styrelsen beslut den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden.

§ 10 Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

§ 11 Styrelsen äger uppdraga åt utomstående att förvalta föreningens fastighet.

§ 12 Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom och ej heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får dock besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 13 Styrelsen äger teckna borgen för lån, som medlem vid föreningens bildande kan komma att upptaga för förvärv av bostadsrätt i föreningen. Styrelsen äger jämväl ställa pantbrev i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån.

**§ 14**

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst två månader före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret, samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen.

**§ 15**

En eller två revisorer jämte en eller två suppleanter utses på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma har hållits.

Revisorerna åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast en månad före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

**Räkenskapsår****§ 16**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

**Föreningsstämma****§ 17**

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheter därtill föranledda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom lämnande av skriftligt meddelande till varje i fastigheten boende medlem, och till andra genom brev med posten senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

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

§ 18 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 10 dagar före stämman.

§ 19 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Upprättande och godkännande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Val av ordförande och protokollförare vid stämman
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Fråga om fastställande av balans- och resultaträkningarna
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
13. Val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter
15. Övriga anmälda ärenden.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 – 6 ovan endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 20 Stämman öppnas av styrelsens ordförande eller den om styrelsen utser.

§ 21 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom legal ställföreträdare eller genom befullmäktigat ombud.

Medlem, som ej är juridisk person, får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud. Ombudet behöver varken vara förening, medlem eller släkt med den röstberättigade.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs fråga om val av styrelseledamot, revisor eller suppleant för dessa genom lottning. Vid lika röstetal i andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

De fall – bland andra fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 60 – 62 §§ Bostadsrättslagen.

### Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22 Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen – som skall ha formen av ett bostadsrättsavtal – skall ange parternas namn, lägenheternas beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå.

§ 23 Överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och undertecknas av säljare och köpare. Avtalet skall ange den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Styrelsen är skyldig att snarast – dock senast en månad efter erhållande av skriftlig överlåtelseanmälan – meddela huruvida person på vilken bostadsrättshavaren önskar överlåta sin bostadsrätt kan godtagas såsom medlem i föreningen.

§ 24 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som antivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

## § 25

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående

## § 26

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

## § 27

Har den, till vilken bostadsrätt överlåtits icke antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 §§ Bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren icke antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

## § 28

Medlem får ej inneha så många bostadsrätter i föreningen att innehavet medför ändring i beskattningen av föreningen eller medlemmarna.

### **Avsägelse av bostadsrätt**

## § 29

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

## § 30

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd eller annat lägenhetskoment, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder med tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkrings-skåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett

lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Motsvarande gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med balkong eller altan svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd eller annat lägenhetskoment skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla ansvarsförsäkring för ersättningskyldighet, som enligt denna paragraf kan komma att åläggas honom.

§ 31 Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring av lägenheten.

§ 32 Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall därvid följa de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddela i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av dem för vilka han svarar enligt 30 § tredje stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

§ 33 Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Föreningen skall tillse att bostadsrättshavaren härvid ej förorsakas större olägenhet än nödvändigt.

§ 34 Bostadsrättshavare får i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem om denne av styrelsen skäligen kan tagas som god som hyresgäst.

§ 35 Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten till annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda. Föreningen får dock endast återropa



avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 36

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

§ 37

Föreningen disponerar ensam fastighetens fasader och tak för reklam eller dylikt.

§ 38

Betalar bostadsrättshavaren ej i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas, och sker ej rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande. Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 39

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavaren utan erforderligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med 22, 35 eller 36 §§,
- 4 om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 32 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
- 6 om i strid med 33 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
- 7 om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet som går utöver hans åligganden enligt Bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

Härmed avses bland annat a) att bostadsrättshavaren ej fullgör sina förpliktelser gentemot kreditgivare beträffande lån, för vilket föreningen ställt säkerhet i form av borgen och/eller pantbrev i föreningens fasta egendom eller b) att bostadsrättshavaren förvärvat lägenheten i strid mot 28 §.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5 - 7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Uppsägningen skall ske skriftligen.

#### § 40

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 39 § första stycket 1 - 3 eller 5 - 7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren icke därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i 39 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavare att vidtaga rättelse.

#### § 41

Är nyttjanderätten enligt 39 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

#### § 42

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i 39 § första stycket 1 eller 4 - 6, är han skyldig att genast avflytta om inte annat följer av 41 §. Uppsägs bostadsrättshavaren av annan i 39 § angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdnad av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

#### § 43

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i 39 § skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får

dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit avhjälpd.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Var som återstår tillfaller denne.

- § 44 Bostadsrättshavare, som upptagit lån för vilket föreningen ställt säkerhet, är – när styrelsen så beslutar – skyldig, dels att låta föreningen eller annan som styrelsen därtill utser förmedla inbetalning av ränta och amortering till vederbörande kreditgivare, dels ock att till föreningen eller den som styrelsen därtill utsett efter anfordran och vid tidpunkt som föreningen bestämmer inbetala för betalningsuppdraget erforderliga medel.

#### Övriga bestämmelser

- § 45 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § Bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas grundavgifter.
- § 46 I allt varom ej här ovan stadgats gäller lagen den 14 maj 1971 om bostadsrätt.

Att denna kopia innehåller hela stadgan  
i dess lydelse efter 2005-05-19,  
intygar