

# STADGAR

## för Bostadsrättsföreningen Hiertagården

(org nr. 716419-5856)

antagna den 5 december 2023

### Register

#### **FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL**

- 1 § Föreningens firma och säte
- 2 § Föreningens ändamål

#### **MEDLEMSKAP**

- 3 § Allmänna bestämmelser

#### **INSATS OCH AVGIFTER**

- 4 § Avgifter
- 5 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt dröjsmålsränta

#### **UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

- 6 § Upplåtelseavtalets innehåll
- 7 § Överlåtelseavtalets/köpeavtalets innehåll
- 8 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

#### **RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG**

- 9 § Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse
- 10 § Bodelning, arv, testamente m.m.

#### **AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT**

- 11 § Avsägelse

#### **BOSTADSRÄTTSHAVARENS OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

- 12 § Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen
  - 12.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar
  - 12.2 Underhåll av balkong, altan, mark eller uteplats
  - 12.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist
  - 12.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada
  - 12.5 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren
  - 12.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist
  - 12.7 Föreningens underhållsansvar
  - 12.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder

- 13 § Försäkringar

- 14 § Bostadsrättshavarens begränsningar i rätten att ändra i lägenheten

- 15 § Störningar, sundhet, ordning och gott skick

- 16 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

- 17 § Upplåtelse i andra hand

- 18 § Lägenhetens ändamål

- 19 § Inneboende

**FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT**

20 § Förverkande av nyttjanderätt

**RÄKENSKAPSÅR**

21 § Föreningens räkenskapsår

**STYRELSE**

22 § Antal styrelseledamöter

23 § Beslutsförhet

24 § Firmateckning

25 § Beslut om föreningens egendom

26 § Styrelsens åligganden

**MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING**

27 § Medlems- och lägenhetsförteckning

**REVISORER**

28 § Föreningens revisorer

**FÖRENINGSSTÄMMA**

29 § Föreningsstämma och kallelse

30 § Motioner

31 § Dagordning

32 § Protokoll

33 § Rösträtt och omröstning

34 § Valberedning

**JÄV**

35 § Jäv

**FONDERING, TILLGÅNGAR OCH VINST**

36 § Underhållsplan och fond

37 § Vinstfördelning

38 § Föreningens tillgångar vid upplösning

**ÖVRIGT**

39 § Annan lagstiftning

40 § Meddelanden

41 § Stadgeändring

# STADGAR

## för Bostadsrättsföreningen Hiertagården (org. nr 716419-5856)

### FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

#### 1 § Föreningens firma och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hiertagården (organisationsnummer 716419-5856).

Styrelsens säte är Lidingö.

#### 2 § Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Föreningen har också till mål att bedriva verksamhet som styrs och genomförs av medlemmarna själva samt bereda tillgång till lokaler för gemensamma aktiviteter. Föreningen äger ett klubbhus med bl.a. festlokal, restaurang, bibliotek, gymnastiksal, pool och bastu.

Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Det förväntas därför av medlemmarna att de aktivt tar del av och engagerar sig i föreningens verksamhet.

Föreningen kan för medlemmarnas räkning tillhandahålla tjänster kopplade till boendet. Införande, avgiftsfördelning och avveckling av viktiga och omfattande sådana tjänster beslutas av föreningsstämman.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse del av hus. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad kallad bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Denne har tillgång till föreningens klubbhus med dess faciliteter samt övriga gemensamma utrymmen.

Styrelsen fastställer särskilda regler för gemensamma skyldigheter, aktiviteter och lokaler om det behövs.

### MEDLEMSKAP

#### 3 § Allmänna bestämmelser

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen eller av delegerade styrelseledamöter, minst två i förening om annat inte följer av bostadsrättslagen. Styrelsen ska i sin prövning iaktta bestämmelserna i dessa stadgar, i bostadsrättslagen och i förekommande fall också i lagen om ekonomiska föreningar. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen.

Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Om medlemskap beviljas ska, om styrelsen inte beslutar något annat, medlemskapet gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerats, genast. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska beviljat medlemskap gälla från dagen för styrelsens beslut.

Om överprövning av styrelsens beslut om vägrat medlemskap finns särskilda regler i bostadsrättslagen.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i något av föreningens hus. Till medlem får fysisk person som fyllt 55 år antas. Om äkta makar förvärvar bostadsrätten är det tillräckligt att en av makarna uppnått denna ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

För medlemskap fordras att den blivande medlemmen tecknar ett nyttjanderättsavtal för – i förekommande fall – tillhörande uteplats.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

Föreningen är en aktiv förening där medlemmarna själva ansvarar för stora delar av verksamheten. Det finns gemensamma lokaler för olika aktiviteter. Däremot saknas service för personlig vård och omsorg. Lägenheterna och de gemensamma utrymmena är inte handikappanpassade. Om det finns omständigheter som begränsar eller hindrar sökandes möjligheter att delta i föreningens verksamhet och aktiviteter kan den sökande nekas medlemskap. Medlemmarna är skyldiga att ta del av de särskilda regler och meddelanden som styrelsen fastställer.

## **INSATS OCH AVGIFTER**

### **4 § Avgifter**

Insats, andelstal, månadsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman i enlighet med bostadsrättslagen. I den mån gemensamma upphandlingar förekommer av olika tjänster ska de ingå i driftskostnaderna och därmed i månadsavgiften.

För att täcka föreningens kostnader för verksamheten samt för de i 36 § angivna avsättningarna ska varje bostadsrätt betala månadsavgift. Dessa ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämman. Ett sådant beslut blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande gått med på beslutet.

Ersättning för inköpta tjänster kan fördelas på andra sätt.

Styrelsen kan besluta att den ersättning som ingår i årsavgiften för värme, kall- och varmvatten, renhållning och el kan betalas efter förbrukning. Ingående ersättning för informationsöverföring kan betalas efter förbrukning eller med lika belopp per lägenhet.

Regler för uthyrning av gästlägenheter inklusive hyror fastställs av styrelsen.

Månadsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

### **5 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt dröjsmålsränta**

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Styrelsen fastställer årligen överlåtelseavgiften som en procentsats av det prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren eller köparen. Vidare fastställer styrelsen årligen pantsättningsavgiften som en procentsats av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten i andra hand. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

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

Alla avgifter ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 4 § från förfallodagen till dess att full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift eller förseningersättning samt inkassoavgift.

## **UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

### **6 § Upplåtelseavtalets innehåll**

Ett avtal om upplåtelse av bostadsrätt ska upprättas skriftligen, som undertecknas av parterna, och får endast upplåtas åt en medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange ändamålet med upplåtelsen, parternas namn, den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

Den som förvärvar en bostadsrätt ska snarast ansöka om medlemskap på det sätt som styrelsen bestämmer.

### **7 § Överlåtelseavtalets/köpeavtalets innehåll**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om priset. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Ett exemplar av överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

## 8 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon är eller antas som medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten, dock ej i föreningens gemensamma lokaler, trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

## RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

### 9 § Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Om det kan antas att en fysisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet inte avser att bosätta sig permanent i lägenheten har föreningen rätt att neka medlemskap.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får maken/makan vägras inträde i föreningen endast om han eller hon inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att han eller hon uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt ska första och fjärde styckena tillämpas endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller av sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

## **10 § Bodelning, arv, testamente m.m.**

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana denne att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om inte den tid som angetts i uppmaningen iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

## **AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT**

### **11 § Avsägelse**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen till styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **12 § Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Detta gäller bland annat i fråga om de regler avseende föreningens brandskydd som styrelsen fastställt.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt. Se även § 14.

#### **12.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar**

Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) Ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt.
- b) Icke bärande innervägg.
- c) Till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter, tätningslister och tröskel samt invändig målning. Motsvarande gäller för balkong- och altandörr samt därtill hörande tröskel.
- d) Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, tätningslister, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren ansvarar även för reparation av ytterdörrens insida samt all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida.

- e) Innerdörr, säkerhetsgrind inklusive karmar.
- f) Lister, foder, stuckaturer, krokar, garderober etc.
- g) Inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporlin jämte badkar, duschvägg, duschkabin och dylikt.
- h) Vatten: Rör, rörkopplingar på vattenledning samt tillhörande avstängningsventiler och armatur för vatten, exempelvis kran, blandare, duschanordning, koppling för diskmaskin inklusive packning.
- i) Avlopp: Rör, vattenlås och golvbrunn inklusive klämring samt rensning av dessa samt rensning av avloppsrör fram till det lodräta stamröret.
- j) El: Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, elektrisk golvvärme och elhanddukstork, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur.
- k) Informationsöverföring: tele, TV och internetuttag.
- l) För vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och tillhörande radiatorledningar.
- m) Brandvarnare.
- n) Tilluftsventil och frånluftsventil.
- o) Spiskåpa utan fläkt ovanför köksspis: Bostadsrättshavaren svarar för kåpens armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter. Ventilationsslangen är ansluten till frånluftshålet i väggen.  
Spiskåpa med fläkt (s.k. fett o kolfilterfläkt) ovanför köksspis: Bostadsrättshavaren svarar för kåpens armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter. Köksfläktens utsug får inte anslutas till husets ventilationssystem. Ventilationsslangens ände ska mynna ut någonstans i köket (s.k. recirkulation). Frånluftsventil (ev. via slang) monteras i frånluftshålet i väggen.  
  
Byte av ventilationsanordning kräver styrelsens godkännande.
- p) Installationer som nuvarande eller tidigare bostadsrättshavare låtit göra i lägenheten, på balkongen, altanen eller uteplatsen såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

## 12.2 Underhåll av balkong, altan, mark eller uteplats

Är lägenheten försedd med balkong, altan, mark eller uteplats med egen ingång, ska bostadsrättshavaren väl vårda denna samt svara för underhåll, renhållning och snöskottning och att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte, utan styrelsens tillstånd, anbringa annat ytskikt än det ursprungliga. Uteplatsen är föreningens egendom och nyttjas av bostadsrättshavaren genom ett särskilt nyttjanderättsavtal.



### 12.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf eller utför åtgärd i strid med §14 i sådan utsträckning att någon annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för att det uppstår skada på fastigheten eller omfattande skador på någon annans egendom och om bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### 12.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

- a) egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
  - någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
  - någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
  - någon som för bostadsrättshavarens räkning utfört arbete i lägenheten.

### 12.5 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller styckena 12.4 och 12.5 om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

### 12.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist

Bostadsrättshavaren ska snarast till föreningen, på sätt som föreningen har bestämt, anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

### 12.7 Föreningens underhållsansvar

Föreningen svarar för att hålla huset, marken och lägenheterna i gott skick i den mån ansvaret inte ligger på bostadsrättshavaren. Föreningen ansvarar bland annat för:

- a) ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet; i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringskåp,
- b) vattenfylld radiator, förutom målning,
- c) reparation, målning och annan ytbehandling av utsida av ytterdörr, nödvändigt utbyte av ytterdörr, målning av fönster och fönsterdörr inklusive målning mellan fönsterbåge, med undantag för insidan av fönster och fönsterdörr och nödvändiga utbyten av fönster och fönsterdörrar,
- d) ventilationskanal,
- e) brevlåda och postbox.

### 12.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder

Föreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på

föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

Vid försummelse av bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick har dock föreningen rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **13 § Försäkringar**

Bostadsrättshavaren förutsätts teckna hemförsäkring. Föreningen tecknar fastighetsförsäkring. Bostadsrättshavaren bör även teckna en sådan försäkring som omfattar skador på de delar av fastigheten som bostadsrättshavaren ansvarar för (bostadsrättstillägg). Om föreningen tecknar en sådan försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren vid försäkringsfall för kostnaden för självrisk, åldersavdrag och dylikt.

### **14 § Bostadsrättshavarens begränsningar i rätten att ändra i lägenheten**

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion.
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation eller installation som kan påverka brandskyddet.
4. anordningar som markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, etc. Byte av ytterdörr till lägenhet. Den nya dörren ska vid tiden för bytet ha rådande standard för brandskydd och ljudisolering. Dörren måste se ut som övriga ytterdörrar i trapphuset. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar på egen bekostnad.
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Ändringar av staketet till uteplatsen avgörs av styrelsen.

Styrelsen får vägra att bevilja tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

### **15 § Störningar, sundhet, ordning och gott skick**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar såsom vanvård av lägenhet som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö 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 och utanför huset. Han eller

hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska noggrant se till att allt detta även efterlevs av:

1. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
2. någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten, eller
3. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen:

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i Lidingö kommun om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

### **16 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten inkl. balkong, altan och uteplats när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten, efter ansökan av föreningen, besluta om särskild handräckning.

### **17 § Upplåtelse i andra hand**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas. Bestämmelserna i § 3 ska då tillämpas.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och om bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse.

### **18 § Lägenhetens ändamål**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

### **19 § Inneboende**

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

## **FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT**

### **20 § Förverkande av nyttjanderätt**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 3) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används i strid med 18 § eller 19 §,
- 5) om 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 ohyra sprids i huset,
- 6) om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 15 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare har enligt samma paragraf,

- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen 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.
- 10) om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 14 § första stycket.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i första stycket 1-4, 6-8 eller 10 men bostadsrättsinnehavaren vidtar rättelse innan föreningen sagt upp honom eller henne till avflyttning får bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten med undantag från situationer enligt 15§.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i första stycket 5 eller 8. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i första stycket 3 eller 10 har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4, 6-8 eller 10 får ske om bostadsrättshavaren så snart som möjligt efter tillsägelse låter bli att vidta rättelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 eller p 10 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos Hyreshövdingen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av förhållande som avses i första stycket p 6 (vanvård) förrän socialnämnden har underrättats enligt 15 § andra stycket p 2. Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse och utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Detta stycke gäller dock inte om störningarna inträffat under en tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på det sätt som anges i 17 §.

Om bostadsrättshavaren sägs upp till avflyttning av någon orsak som anges i första stycket 1,2, 5 - 7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast. Av övriga orsaker i första stycket, 3,4,8 eller 10 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av en orsak som anges i första stycket p 2 och om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betalar avgiften

inom den tid som anges i p 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Vid uppsägning i andra fall vid försenad betalning av avgift i första stycket p 2 får bostadsrättshavare ändå inte skiljas från lägenheten om avgift erläggs tre veckor efter delgivning eller stämmningsansökan enligt vad som föreskrivs i Bostadsrättslagen.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada på lägenheten med tillhörande biutrymmen.

Vid eventuell uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas.

## **RÄKENSKAPSÅR**

### **21 § Föreningens räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

## **STYRELSE**

### **22 § Antal styrelseledamöter**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter (inkl ordföranden). Ordföranden väljs på ett år. Övriga ledamöter väljs samtidigt för en mandattid för var och en, på ett eller två år, av föreningen på ordinarie stämma. Mandattiden för ledamot som valts på ett år gäller fram till dess att nästa ordinarie stämma hållits. För ledamot som valts på två år gäller mandattiden fram till dess att den därpå följande ordinarie stämman hållits. Till styrelseledamot kan förutom medlem även medlems maka/make eller sambo väljas. Endast en styrelseledamot per lägenhet kan väljas. Om det behövs kan en person som inte är medlem i föreningen väljas till styrelseledamot. Styrelseledamöter kan väljas om.

### **23 § Beslutsförhet**

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen kan för sin förvaltning av föreningens angelägenheter anställa eller anlita utomstående.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening som mer än hälften av de närvarande röstat för eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

### **24 § Firmateckning**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter minst två i förening.

### **25 § Beslut om föreningens egendom**

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller

riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen får inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 14.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att en medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Styrelsen ska före beslut i viktiga frågor av ekonomisk och förvaltningsmässig natur informera medlemmarna och inhämta deras synpunkter på de handlingsalternativ som föreligger.

## **26 § Styrelsens åligganden**

Det åligger styrelsen bland annat att:

- Redovisa förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna en årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- Upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
- Minst sex veckor före den föreningsstämma, då årsredovisningen och revisorernas berättelse ska läggas fram, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,
- Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig,
- Sammanträda minst fyra gånger årligen. Sammanträdena ska protokollföras, numreras, undertecknas och justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot samt förvaras på ett betryggande sätt.
- Senast under december månad informera medlemmarna på ett informationsmöte om nästa års budget och avgifter samt ekonomiska och andra åtgärder av större betydelse. Vid detta möte ska även en prognos för nästkommande års månadsavgift presenteras.

## **MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING**

### **27 § Medlems- och lägenhetsförteckning**

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med

bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Föreningen har rätt att behandla de personuppgifter som ingår i förteckningarna på det sätt som avses i EU:s dataskyddsförordning (GDPR). Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

## REVISORER

### 28 § Föreningens revisorer

En revisor samt en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn och suppleanten ska vara från ett registrerat revisionsbolag och vara auktoriserade eller godkända.

Revisorn ska revidera föreningens räkenskaper och förvaltning samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma lägga fram sin revisionsberättelse.

## FÖRENINGSTÄMMA

### 29 § Föreningsstämma och kallelse

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisorn eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. Styrelsen är skyldig att kalla till ordinarie eller extra föreningsstämma när sådan ska hållas.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden ska tillställas medlemmarna genom utdelning per lägenhet eller genom brev med posten eller e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelsen till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om stämman ska fatta beslut om stadageändring ska ändringen framgå av kallelsen eller ska stadgeförslaget bifogas. Medlemmar som inte bor i huset ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och senast två veckor före såväl föreningsstämma som extra stämma. Samma kallelsetider gäller om stämman ska behandla en fråga om ändring i stadgarna.

### 30 § Motioner

Medlemmar som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast sex veckor före stämman. Styrelsen meddelar datum för stämman senast tio veckor före mötet.



### 31 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Fastställande av röstlängd.
6. Val av två justerare och rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Fråga om närvarorätt.
9. Föredragning av föreningens 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. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning för nästkommande verksamhetsår.
15. Val av ordförande och styrelseledamöter.
16. Val av revisor och revisorssuppleant.
17. Tillsättande av valberedning.
18. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlemmar anmälda ärenden som angetts i kallelsen (s k övriga frågor)
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska det utöver punkterna 1-8 och 19 ovan endast förekomma de ärenden som stämman blivit utlyst för och som angetts i kallelsen till stämman.

### 32 § Protokoll

Vid stämman ska det föras protokoll. I protokollet ska beslut som föreningsstämman har fattat antecknas. Om beslut fattas genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Om röstlängd upprättats, ska denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet.

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

### 33 § Rösträtt och omröstning

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Om en medlem har mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå bara en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

En medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen är medlem i föreningen, make/maka eller sambo. Ombudet ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt, giltig högst ett år från och med dagtecknandet. Ett ombud får inte företräda mer än en medlem.

En medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är en make eller maka, sambo eller annan medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem har rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid stämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det enhälligt beslutats av samtliga röstberättigade som är närvarande vid stämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte stämman eller dess ordförande beslutar om sluten omröstning. Vid val ska sluten omröstning ske om någon röstberättigad begär det. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan det i andra frågor är den mening som biträds av ordföranden vid stämman som gäller.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskilda villkor gäller för att beslut ska bli giltiga behandlas i bostadsrättslagen.

### **34 § Valberedning**

Ordinarie föreningsstämma ska välja valberedning med minst tre ledamöter. Ledamöterna väljs av ordinarie föreningsstämma fram till dess att nästa ordinarie stämma hållits.

Valberedningen är stämmans - dvs medlemmarnas - instrument för att skapa och bibehålla en styrelse som på ett kvalificerat och tryggt sätt kan hantera föreningens verksamhet. Valberedningens arbete ska utföras oberoende av styrelsen.

Valberedningen ska föreslå kompetenta ledamöter till styrelse, valberedning och eventuella övriga förtroendeposter. Valberedningens sammankallande utses av stämman. Valberedningens förslag delas skriftligen ut i god tid före stämman.

## **JÄV**

### **35 § Jäv**

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv,
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen,
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 som gäller någon annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

## **FONDERING, TILLGÅNGAR OCH VINST**

### **36 § Underhållsplan och fond**

Styrelsen ansvarar för underhållet av föreningens fastigheter och mark. Styrelsen ska upprätta en långsiktig underhållsplan som fortlöpande ska uppdateras. För att säkerställa att tillräckliga medel finns avsatta för detta underhåll ska medel årligen budgeteras.

Styrelsen ska löpande besiktiga fastigheten. Styrelsen ska i underhållsplanen anteckna viktigare och planerade underhållsåtgärder.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

### 37 § Vinstfördelning

Uppkommen vinst ska efter avsättningar enligt 36 § balanseras i ny räkning.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

### 38 § Föreningens tillgångar vid upplösning

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

## ÖVRIGT

### 39 § Annan lagstiftning

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som föreskrivs i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. I bostadsrättslagen finns bl.a. bestämmelser om undertecknande med elektronisk underskrift.

### 40 § Meddelanden

Andra meddelanden än som anges i 29 § kan anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller genom utdelning per lägenhet.

### 41 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

---

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 5 december 2023  
intygar undertecknade styrelseledamöter.

  
.....

  
.....

  
.....

  
.....