

# Brf Hemmet 15

Sysslomansgatan 26 112 41 Stockholm www.brfhemmet15.se

Reviderade 2017-06

## STADGAR

### BRF HEMMET 15

#### FIRMA ÄNDAMÅL SÄTE

##### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hemmet 15.

Föreningen har till ändamål främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande, utan tidsbegränsning och mot ersättning, till föreningens medlemmar. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare. Föreningen kan även komma att upplåta lokaler till nyttjande till andra än föreningens medlemmar.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

##### 2 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Av upplåtelsehandlingen ska framgå parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed insats och årsavgift ska uppgå. Om någon särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) ska uttagas ska även den anges.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och undertecknas av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid överlåtelse genom byte eller gåva. Om överlåtelseavtalet inte motsvarar formkraven är överlåtelsen ogiltig.

##### 3 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om hen antagits som medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap i föreningen ska göras skriftligen och ansökningshandlingen ska vara försedd med sökandens bevitnade namnteckning.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätt. 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 tvångsförsäjas i enlighet med reglerna i bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av föreningens styrelse. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom fyra veckor från det att ansökan om medlemskap inkom till föreningen, pröva frågan om medlemskap.

Juridisk person kan inte antas som medlem i föreningen.

Vid delad äganderätt, exempelvis när förälder och barn köper en bostadsrätt gemensamt, ska minst 10 % av bostadsrätten ägas av den som har för avsikt att bosätta sig permanent i lägenheten.

##### 4 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör godta hen som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren.

Den som förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras inträde i föreningen. Detta gäller dock inte om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka (2003:376) sambolagen ska tillämpas.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren 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 tvångsförsäjas enligt reglerna i bostadsrättslagen (1991:614) för föreningens räkning.

## INSATS OCH AVGIFTER MM

5 § Insats, årsavgift, obligatoriska tillägg och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift och obligatoriska tillägg till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrätterna i förhållande till lägenheternas andelstal. De obligatoriska tilläggen fördelas på bostadsrätterna antingen i förhållande till lägenheternas andelstal eller utifrån antalet bostadsrätter, på sättet som styrelsen bedömer lämpligast.

Beslut om ändring av grund för andelsberäkning ska fattas av föreningens stämma.

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

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkt för ansökan om tillåtelse av andrahandsupplåtelse. Avgift för andrahandsupplåtelse utgår även vid andrahandsupplåtelse till familjemedlem eller annan närstående person som inte är medlem i föreningen. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer och inom 30 dagar från anfordran på betalning. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker, samt påminnelseavgift.

6 §

Avsättning för underhåll av föreningens fastighet ska göras årligen med minst ett prisbasbelopp som gäller vid tiden för avsättningen.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

7 §

Styrelsen ska bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter samt högst 3 suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma för tiden för nästa ordinarie föreningsstämma.

Till styrelseledamot och suppleant kan, förutom medlem, även make, registrerad partner eller sambo till medlem väljas.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

8 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande ledamöterna har röstat. Vid lika röstetal har även suppleanterna rätt att delta i omröstningen; vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder.

9 §

Vid styrelsens sammanträde ska protokoll föras. Protokollet ska justeras av två styrelseledamöter som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på tryggsätt i nummerföljd.

10 §

Styrelsen får förvalta föreningens angelägenheter genom en av styrelsen utsedd vicevärd eller genom annan fristående ekonomisk förvaltare. Sådan förvaltare kan vara en fastighetsförvaltnings organisation. Om styrelsen utser en vicevärd ska denne inte vara ordförande i styrelsen och behöver heller inte vara medlem i föreningen.

11 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

12 §

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och heller inte riva eller företa väsentliga om- och tillbyggnader av sådan egendom. Styrelsen äger dock att inteckna och belåna föreningens fasta egendom.

13 §

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens (1991:614) bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen (1998:204).

## RÅKENSKAPER OCH REVISION

14 §

Föreningens räkenskapsår motsvarar kalenderår (1 januari till och med 31 december).

15 §

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisor och revisors suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna, som inte måste vara medlemmar i föreningen, ska minst en vara auktoriserad revisor.

#### 16 §

Senast en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

#### 17 §

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

#### 18 §

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorernas gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för föreningens medlemmar minst en vecka före ordinarie föreningsstämma.

### FÖRENINGSSTÄMMA

#### 19 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året, senast per den 30 juni.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska även hållas när revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom anslag å lämplig plats i föreningens fastighet, alternativt genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd e-postadress.

Kallelse ska ske senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

#### 20 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma eller vid extra föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast en vecka före föreningsstämman.

#### 21 §

På ordinarie föreningsstämma ska följande förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Val av protokollförare och, två justeringsmän och rösträknare.
5. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
6. Fastställande av röstlängd.
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
8. Föredragning av revisorns berättelse.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisor och revisorssuppleanter.
15. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt reglerna om detta i dessa stadgar.
16. Fråga om användande av uppkommen vinst respektive täckande av förlust.
17. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska endast de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till föreningsstämman behandlas.

#### 22 §

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet finnas tillgängligt hos styrelsen för föreningens medlemmar.

#### 23 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombudet ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar skriftlig omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val, se punkt 2,4 13 och 14 i 21 §, genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid föreningsstämman.

De fall, bland annat fråga om ändring av dessa stadgar, där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 9 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 24 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar som styrelsen meddelat.

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

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer i dennes lägenhet 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 ytterväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningsen på ett fackmässigt sätt,
- lister, foder och stuckaturer,
- innerdörrar och säkerhetsgrindar,
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
- elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med,
- eldstäder och tillhörande rökgångar,
- varmvattenberedare,
- ventiler till ventilationskanaler,
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare, samt
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt,
- inredning, belysningsarmaturer,
- vitvaror, sanitetsporcelain,
- golvbrunn inklusive klämring,
- rensning av golvbrunn,
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- ventilationsfläkt, samt
- 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 eller vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614).

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

Om lägenheten är utrustad med balkong eller altan svarar bostadsrättshavaren för dess underhåll.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

### 25 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras, eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom, har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

### 26 §

Föreningen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i föreningen besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### 27 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

Åtgärder som kräver bygglov eller bygganmälan, såsom exempelvis ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten samt förändring i lägenhetens planlösning utgör alltid väsentlig förändring.

## SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK

### 28 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när denne använder lägenheten och andra delar av föreningens fastighet iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda trivselregler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren är skyldig att tillse att detta också iakttas även av de som hör till dennes hushåll eller som gästar bostadsrättshavaren, likaså av annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten alternativt som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Föremål som bostadsrättshavaren vet eller kan misstänka är behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

### 29 §

Företrädare för föreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när så behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller som föreningen har rätt att utföra för att fullgöra föreningens underhållsskyldighet. Om bostadsrätten ska tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid för detta.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till detta kan styrelsen begära handräckning.

## ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

### 30 §

En bostadsrättshavare får inte upplåta sin lägenhet i sin helhet för självständigt brukande i andra hand om inte styrelsen ger sitt samtycke till upplåtelsen. Samtycke ska lämnas om bostadsrättshavare har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har en befogad anledning att vägra samtycka. Tillstånd ska begränsas till viss tid.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skäl till upplåtelsen, under vilken tid upplåtelsen ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Styrelsen är skyldig att pröva ansökningen inom en månad från det att den inkommit till styrelsen. Upplåtelse i andra hand får inte ske innan beslut har meddelats från styrelsen samt att avgift för andrahandsupplåtelse enligt 4 § erlagts.

Tillfällig andrahandsupplåtelse, exempelvis via [www.airbnb.com](http://www.airbnb.com) och likvärdiga sidor, tillåts inte utan föregående samtycke från styrelsen.

### 31 §

En bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

## Nyttjanderättens förverkande

### 32 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

### 33 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer i lägenheten eller i föreningens fastighet till men för föreningen eller annan medlem,
- lägenheten används till annat ändamål än det avsedda,
- 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,
- om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten, eller inte rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,

- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när företrädare för föreningen behöver komma in i lägenheten för att utföra tillsyn eller arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra, och bostadsrättshavaren heller inte kan visa giltig ursäkt för dennes underlåtenhet att lämna tillträde till lägenheten,
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, eller
- lägenheten helt eller till väsentlig del används till 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.

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

#### 34 §

I 7 kap. bostadsrättslagen (1991:614) finns bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Om bostadsrättshavaren vidtar rättelse i enlighet med dessa bestämmelser kan inte bostadsrättshavaren skiljas från lägenheten.

35 § Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

### AVSÄGANDE AV BOSTADSRÄTT & FRÅGOR OM MEDLEMSKAP

#### 36 §

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det att bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därmed bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse ska ske 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 avsägelsen. Utgångspunkten för tidens beräkning är när styrelsen tog del av den skriftliga avsägelsen.

#### 37 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge denne innehar bostadsrätt.

### Meddelanden till bostadsrättshavare

#### 38 §

Meddelanden till bostadsrättshavare kommuniceras genom anslag å lämplig plats i föreningens fastighet, alternativt genom utdelning. Meddelanden kan även kommuniceras genom post eller e-post i fall då styrelsen finner det lämpligt.

### Upplösning, likvidation m.m.

#### 39 §

Om föreningen upplöses ska föreningens tillgångar tillfalla föreningens medlemmar i förhållande till insatserna för bostadsrätterna.

### VINST

#### 40 §

Utdelning får endast ske av vinst som redovisas i fastställd balansräkning för senaste räkenskapsåret. Vinst får inte delas ut till andra än bostadsrättshavarna. Om föreningsstämman beslutar att vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan bostadsrättshavarna efter insatserna för bostadsrätterna.

### Övrigt

#### 41 §

I den mån en fråga inte är reglerad i föreningens stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614).