

## STADGAR

för

### **Bostadsrättsföreningen Körsbärsträdet 30 i Stockholm.**

Antagna den 21 juni 2001. Ändrade den 20 maj 2019.

#### **1 §           Firma och ändamål**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Körsbärsträdet 30 i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **2 §           Överlåtelse av bostadsrätt**

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

#### **3 §           Medlemskap**

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvar bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap. Om medlemskap beviljas för sådan person kan bostadslägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som bostad.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

#### **4 §           Insats, avgift m.m.**

Insats och årsavgifter fastställs av styrelsen.

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt erforderlig fondavsättning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för under rättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt och på de tider som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkasso- kostnader m.m.

## 5 § Fonder

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 20. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall användas till dispositionsfonden

## 6 § Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

egna installationer,  
rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt,  
inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten,  
ledningarna och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar,  
golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

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

### **7 §           Ändring av lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

### **8 §           Lägenhetens användning**

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. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall användas som bostad.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

### **9 §           Föreningens rätt till tillträde i lägenheten**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättsinnehavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

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

### **10 §          Upplåtelse av lägenhet i andra hand**

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

### **11 §          Förverkande av nyttjanderätten**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,

4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. 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 ohyran sprids i fastigheten,
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

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

#### **12§      Möjlighet att efter anmodan vidtaga rättelse**

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

#### **13 §      Rätt till ersättning för skada vid avflyttning**

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

#### **14 §      Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

#### **15 §      Styrelsen**

Föreningens organisation och förvaltning av dess ekonomi och andra angelägenheter skall handhas av en styrelse, som består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter skall utses på föreningsstämma. Valbar är endast medlem i bostadsrättsföreningen.

Styrelsen utser inom sig ordförande. Vid lika röstetal avgöres valet genom lottning. Styrelsen utser även vice ordförande och sekreterare.

Ledamot av styrelsen får ej handlägga fråga rörande avtal mellan honom och föreningen. Ej heller får han handlägga fråga om avtal mellan föreningen och tredje man, om han i frågan har ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot föreningens. Med avtal jämställes rättegång eller annan talan.

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

**16§ Mandattid**

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Om helt ny styrelse väljs skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Avgående ledamöter och suppleanter kan återväljas.

**17§ Styrelsens sammanträden**

Styrelsen sammanträder på kallelse av ordförande. Denne är skyldig att sammankalla styrelsen när två ledamöter begär det.

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut skall fattas gäller för beslutsförheten att mer än en tredjedel av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordförande och ytterligare en styrelseledamot som styrelsen utser. Styrelseledamot är berättigad att få avvikande mening antecknad till protokollet. Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

**18 § Företrädare och firmatecknare**

Styrelsen företräder föreningen och tecknar dess firma.

Bemyndigande för styrelseledamot eller annan person att företräda föreningen och teckna dess firma får meddelas av styrelsen. Styrelsen kan när som helst återkalla ett sådant bemyndigande.

Styrelsen kan föreskriva att rätten att företräda föreningen och teckna dess firma får utövas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

**19§ Beslut om avyttring av föreningens fastighet m.m.**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämman bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom utan föreningsstämman godkännande.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

**20§ Underhållsplan m.m.**

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 hus.

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

**21 § Medlems- och lägenhetsförteckning**

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

**22 § Meddelanden till medlemmarna**

Meddelanden till medlemmarna delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

**23 § Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman skall styrelsen till revisorerna överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

**24 § Revisorer**

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämman för tiden från till dess nästa ordinarie stämman hållits två revisorer med minst en och högst två revisorssuppleanter. Av dessa bör en revisor och en revisorssuppleant vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Till revisor kan även utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

**25 § Revisorernas granskning**

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

**26 § Handlingarnas tillgänglighet för medlemmarna**

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en vecka före ordinarie föreningsstämman.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget skickas till medlemmen.

**27 § Föreningsstämman**

Ordinarie föreningsstämman skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

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

**28 § Motioner till föreningsstämma**

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

**29 § Dagordning vid föreningsstämma**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Godkännande av dagordningen
- 4) Val av stämмоordförande
- 5) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 6) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 7) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning

**30 § Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om tid och plats för stämman samt vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Om ett ärende avser ändring av stadgarna, ska det huvudsakliga innehållet i förslaget till ändringar anges i kallelsen.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie och senast två veckor före extra stämma. Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars post-adress är känd för föreningen om

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

**31 § Rösträtt på föreningsstämma**

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

**32 § Ombud och biträde**

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. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträde har yttranderätt.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

### **32 a § Rätt att närvara på stämman**

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem, eller ombud eller biträde för medlem, ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman.

### **33 § Beslut vid stämma**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### **34 § Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de uppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

### **35 § Protokoll fört vid föreningsstämma**

Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

- 1) att röstlängden skall tas in i eller biläggas
- 2) att stämmans beslut skall föras in, samt
- 3) om omröstning har skett, att resultatet skall anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna. Protokoll skall förvaras betryggande.

### **36 § Upplösning, likvidation m.m.**

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

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

### **37 § Övriga frågor**

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

---