

Antagna vid extra föreningsstämma den 10 maj 2015 och ordinarie föreningsstämma den 15 april 2015.

## **STADGAR**

### **FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PORTEN 4**

#### **FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

##### **1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen PORTEN 4.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i förening på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Solna.

#### **MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

##### **2 §**

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

##### **3 §**

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 och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

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

#### **INSATS OCH AVGIFTER M M**

##### **4 §**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsuthyrning fastställs av styrelsen.

Föreningen kostnader finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till deras ytor, sådana de antecknats i ekonomisk plan och för lägenheterna 16 och 32 efter uppmätning.

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavaren betala årsavgift i förskott fördelat på månad. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Styrelsen kan besluta att ersättning för investeringar eller annan kostnad som är lika nytta för samtliga bostadsrättshavare, skall tas ut med lika stort belopp för alla lägenheter/bostadsrättshavare oavsett lägenheternas ytor.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt 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 inkassokostnader m m.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för de löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledning för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar 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 elsystem hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationssamordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster
- till lägenheten hörande mark

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.

### 6 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparationer och byte av inredning och utrusning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svara för.

### 7 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

### 8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när denne använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som förningen meddelar i överenstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till bostadsrättsinnehavarens hushåll eller gäster medlemmen eller av någon annan som medlemmen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning.

### 9 §

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 visa lägenheten på lämplig tid.

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

**10 §**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

**11 §**

Bostadshavaren får inte använda lägenhet för något annat ändamål än det avsedda.

**12 §**

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 eller avgift för andrahandsupplåtelse
- 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 ohyra 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 denne 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 använd för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår brottslig förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

**13 §**

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.

**14 §**

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

**15 §**

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

**STYRELSEN****16 §**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även annan än make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

#### **17 §**

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

#### **18 §**

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 röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

#### **19 §**

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

#### **20 §**

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

### **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

#### **21 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorn avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

#### **22 §**

Revisorn skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

#### **23 §**

Revisorerna skall avge revisorberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

#### **24 §**

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

### **FÖRENINGSSTÄMMA**

#### **25 §**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

#### **26 §**

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

#### **27 §**

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorn finner skäl till det eller när 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

#### **28 §**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

- 1) Öppnande

- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragande av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

**29 §**

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

**30 §**

Vid föreningsstämman 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.

**31 §**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud, som även kan vara annan än medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud får företräda obegränsat antal medlemmar. Ombudet skall företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde.

**32 §**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

**33 §**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

**34 §**

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

**MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA****35 §**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

## FONDER

### **36 §**

Inom föreningen skall bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet och därtill hörande byggnader. Därutöver kan bildas fonder för specifikt yttre underhåll, t ex underhåll av balkonger/terrasser.

Avsättning till föreningens fond för planerat underhåll ska ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan.

Beslut om inrättande och avskaffande av övriga underhållsfonder fattas av föreningsstämman. Styrelsen beslutar om avsättningar till sådan inrättad fond.

## UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

### **37 §**

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.

## ÖVRIGT

### **38 §**

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

---