

342090/18

## STADGAR

För bostadsrättsföreningen Jägaren 20 i Stockholm, 2018-04-12.

### **Firma och ändamål**

#### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Jägaren 20.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **Medlemskap**

#### 2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Föreningen som har förvärvat eller som avser att förvärva en av bostadsaktiebolag ägd fastighet för ombildning av delägarskapet i bostadsaktiebolaget till bostadsrätt genom fusion av bolaget med föreningen, får inte vägra en aktieägare i bostadsaktiebolaget som är fysisk person medlemskap i föreningen om aktieinnehavaren ansökt om medlemskap inom ett år från föreningens fastighetsförvärv och aktieinnehavet förelåg vid tiden för ombildningen.

#### 3 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

### **Insats och avgifter**

#### 4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift fastställs av styrelsen. Styrelsen fastställer också förseningsavgift. Upplåtelseavgift och grunderna för beräkningen av denna fastställs av föreningsstämman. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

**Registrerades av Bolagsverket 2018-10-10**

Styrelsen skall på grundval av uppgifter från aktieägarna i bostadsaktiebolaget, som de själva får bära de rättsliga konsekvenserna av, fastställa insatserna så att de boende i fastighetens lägenheter inte kommer att belastas av realisationsvinstskatt. I den mån detta innebär att medlemmarna i förhållande till respektive lägenhets bruksvärde betalar olika insatser, skall de inte bedömas utgöra brott mot föreningsrättsliga regler (t.ex. likhetsprincipen).

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna på andelstal i förhållande till lägenheternas yta. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid får också förseningsavgift tas ut efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen, överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5% och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

### **Övergång av bostadsrätt**

#### 5 §

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

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

Förvärvaren av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandling skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

### **Överlåtelseavtalet**

#### 6 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

#### 7 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

### **Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt**

#### 8 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt fysiskt omyndig person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat 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 skall tillämpas.

## 9 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iaktas inte den tid som angetts i namningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

## 10 §

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåts till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

**Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

## 11 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- Inredning och utrustning – såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsledningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning; i fråga om stamledningar för el svara bostadsrättshavaren endast från och med lägenhetens undercentral (proppskåp),
- Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svara dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavaren såsom reparationer, underhåll, installationer med mera.

#### 12 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenheter för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderlig myndighets tillstånd erhålls.

#### 13 §

Bostadsrättsföreningen är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överenskommelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem 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.

## 14 §

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. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det har föreningen rätt att ansöka om handräckning för att få tillträde till lägenheten.

## 15 §

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

## 16 §

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

## 17 §

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.

## 18 §

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

## 19 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan 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 anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren

dröjer med att betala årsavgift utöver tv vardagar från förfallodagen,

2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. Om lägenheten används i strid med 16 § eller 17 §,
4. Om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåts till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåts till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 13 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavaren,
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. Om lägenheten helt eller delvis 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.

#### 20 §

Uppsägning som avses i 19 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 inte heller sker om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

## 21 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 19 § första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelsen.

## 22 §

En bostadsrättshavaren kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 19 § första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på någon annat sätt.

## 23 §

Är nyttjanderätten enligt 19 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

## 24 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat föreligger av 23 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 19 § första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

## 25 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

## 26 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 19 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

**Styrelse och revisorer**

## 27 §

*(ändrades genom beslut vid föreningsstämma 2004-05-26)*

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

Styrelsen ledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och hyresgäst som varaktigt bor i en medlems lägenhet i föreningens hus.

Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

## 28 §

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid olika röstetal den mening som biträds av ordförande, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen.

## 29 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från den 1 januari till och med den 31 december. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

## 30 §

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

## 31 §

Revisorerna skall vara minst en och högst tre samt minst en och högst tre suppleanter. Revisorerna och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljade.

## 32 §

*(ändrades genom beslut vid föreningsstämma 2018-04-12)*

Styrelsen skall senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen. Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Årsredovisningen och styrelsens övriga redovisningshandlingar, revisionsberättelsen samt styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

**Föreningsstämma**

## 33 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skal kunna anges i kallelsen till denne skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

## 34 §

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

## 35 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande,
2. Godkännande av dagordning,

3. Val av stämмоordförande,
4. Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare,
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare,
6. Fråga om stämman blivit stadgeenlig ordning utlyst,
7. Fastställande av röstlängd,
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning,
9. Föredragning av revisorns berättelse,
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning,
11. Beslut om resultatdisposition,
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna,
13. Fråga 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 till stämman hänskjutna frågor samt av föreningen anmält ärende enligt 33 §,
18. Stämman avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelse till stämman.

### 36 §

*(ändrades genom beslut vid föreningsstämma 2018-04-12)*

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma.

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

## 37 §

*(ändrades genom beslut vid föreningsstämma 2018-04-12)*

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller legal ställföreträdare för densamme får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än tre medlemmar.

En medlem eller ett ombud får ha med sig högst ett biträde vid föreningsstämman. Biträdet får yttra sig vid föreningsstämman.

## 38 §

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## 39 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

**Vinst**

## 40 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser.

## **Upplösning och likvidation**

### 41 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättens andelstal, enligt samma princip som gällt för betalning av årsavgifter till föreningen.

## **Övrigt**

### 42 §

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

---

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman 2018-04-12 samt 2018-05-06.

Följande paragrafer som ändras då; §32, §36, §37.

Genom beslut vid föreningsstämma 2004-05-26 ändrades 27 §.