



Härmed intygas att de bifogade stadgarna är de hos Bolagsverket senast registrerade.

Sundsvall

**2013-11-25**

---



---

Christina Andersson

## Stadgar för bostadsrättsföreningen Samtalsräknaren 9

### § 1. Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Samtalsräknaren 9.

### § 2. Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter för boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### § 3. Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

### § 4. Medlemskap i föreningen

Inträde i föreningen kan beviljas den som

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller
2. övertar bostadsrätt i föreningens hus.

En kreditupplysning får inte antyda betalningsanmärkningar, avhysning och årsinkomsten skall överstiga 3 (tre) årsavgifter - i annat fall krävs borgensman.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig, för beslutsfattande komplett, ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

### § 5. Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt m m.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i §4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får maken ej vägras medlemskap i föreningen. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

## § 6. Uthyrning av bostadsrätt

Bostadsrättsinnehavare som önskar hyra ut sin lägenhet i andra hand under begränsad tid, ansöker om detta hos styrelsen. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att se till att andra hands hyresgästen följer föreningens regler och är också ansvarig för att årsavgiften betalas.

## § 7. Allmän frivsel

Bostadsrättsinnehavare är skyldig att följa gängse normer när det gäller att visa hänsyn och leva på ett sätt som inte stör eller skadar sina grannar. Störande beteende på vardagar före klockan 8 och efter klockan 22 samt på nätter undanbedes. Skulle problem eller störningar uppstå, rapporteras detta till styrelsen.

## § 8 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Minst en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna en årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## § 9. Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämman. Kallelse till stämman skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämman.

Kallelse utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

## § 10. Motionsrätt

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

## § 11. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. val av ordförande vid stämman
2. anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. val av en eller två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
5. fråga om kallelse behörigen skett
6. fastställande av dagordningen

7. styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen
8. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
9. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisor
11. val av styrelseledamöter och ev suppleanter plus. val av revisor och ev suppleant
12. övriga anmälda ärenden.

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

### § 12. Medlems röst

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall visa upp skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

### § 13. Styrelsen

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan väljas om.

### § 14. Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, ekonomiansvarig och sekreterare.

Styrelsen utser tre personer, varav minst tre styrelseledamöter, att teckna föreningens firma.

### § 15. Beslutförhet

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

### § 16. Avyttring, till- eller ombyggnad m m

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmarecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomirätt.

#### § 17. Revisor

Revisorerna skall vara en till två med högst två revisorssuppleanter. Att sitta till tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

#### § 18. Insats och årsavgift

Insats och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens <sup>andelsdel</sup> insats kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

#### § 19. Övriga avgifter

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

#### § 20. Underhåll

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 varje år besiktiga föreningens egendom

#### § 21. 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 §12.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden

## § 22. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet och hålls i förstklassigt skick.

Till det inre räknas:

å rummens väggar, golv och tak,

å inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten,

å glas i fönster och dörrar,

å lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommit ohyra i lägenheten.

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

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får

endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### § 23. Förändring i 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.

### § 24. Upplösning av föreningen

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

Dessa stadgar är underställd vid varje tidpunkt gällande lagstiftning. Lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen är de lagar som främst, tillsammans med ovan stadgar, reglerar bostadsrättsföreningens verksamhet.

Ett komplement med utdrag från ovan två lagar hålles tillgängligt av styrelsen.