



Föreningens stadgar

Beslutade av föreningsstämmor 15 juni samt 19 oktober 2023



ÖSTERMALMSTORG 5
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Innehållsförteckning

FÖRENINGENS FIRMA, SÄTE OCH

ÄNDAMÅL 2

- 1 § Firma och säte 2
- 2 § Föreningens ändamål 2

Medlemskap 2

- 3 § Ansökan om medlemskap 2
- 4 § Rätt till medlemskap 2
- 5 § Medlemskap för fysisk person..... 2
- 6 § Medlemskap för juridisk person 2
- 7 § Medlemskap vid andelsförvärv 3

Upplåtelse, övergång och utövande av bostadsrätt 3

- 8 § Upplåtelse 3
- 9 § Överlåtelseavtal 3
- 10 § Juridisk persons förvärv 3
- 11 § Ogiltiga överlåtelser..... 3
- 12 § Rätt att utöva bostadsrätt..... 3
- 13 § Dödsbos utövande av bostadsrätten . 3
- 14 § Bodelning, arv och testamente 4
- 15 § Avsägelse av bostadsrätt 4

Insats och avgifter 4

- 16 § Årsavgift och insats 4
- 17 § Andra avgifter 4

Ansvar för mark, hus och lägenheter 4

- 18 § Bostadsrättshavarens ansvar 4
- 19 § Bostadsrättsföreningens ansvar..... 5
- 20 § Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra..... 6
- 21 § Övertagande av underhållsansvar 6

Bostadsrättshavarens skyldigheter 6

- 22 § Försummelse av underhållsansvar 6
- 23 § Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist 6
- 24 § Försäkring 6
- 25 § Ändringar i lägenheten..... 6
- 26 § Övriga anordningar 7

- 27 § Tillträde till lägenheten7

Bostadsrättshavarens användning av lägenheten7

- 28 § Användning i strid med lägenhetens ändamål 7
- 29 § Störningar med mera.....7
- 30 § Andrahandsupplåtelse.....7
- 31 § Inneboende.....8
- 32 § Förverkande av nyttjanderätt.....8
- 33 § Återvinning.....9
- 34 § Tvångsförsäljning.....9

FÖRENINGSFRÅGOR9

- 35 § Medlems- och lägenhetsförteckning samt pantregister9
- 36 § Räkenskapsår9

Styrelse, revisorer och valberedning 10

- 37 § Styrelseledamöter10
- 38 § Konstituering och styrelsebeslut10
- 39 § Firmateckning10
- 40 § Styrelsens behörighet10
- 41 § Styrelsens åligganden.....10
- 42 § Revisorer11
- 43 § Valberedning.....11

Föreningsstämma 11

- 44 § Föreningsstämma..... 11
- 45 § Motioner 11
- 46 § Kallelse och andra meddelanden till medlemmarna 11
- 47 § Dagordning11
- 48 § Stämmoprotokoll12
- 49 § Rösträtt, omröstning, jäv, biträde och ombud 12

Fondering, tillgångar och vinst 13

- 50 § Underhållsplan och fond 13
- 51 § Vinst.....13
- 52 § Föreningens tillgångar vid upplösning 13
- 53 § Övrigt.....13

FÖRENINGENS FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 § Firma och säte

- 1.1. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg.
- 1.2. Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

2 § Föreningens ändamål

- 2.1. Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.
- 2.2. Föreningen skall i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.
- 2.3. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

3 § Ansökan om medlemskap

- 3.1. Fråga om att bevilja medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen skall i sin prövning följa bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.
- 3.2. Förvärvaren av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Styrelsen skall utan dröjsmål, normalt inom en månad från det att en skriftlig ansökan om medlemskap med bevitnad namnteckning kommit in till föreningen med tillhörande bestyrkt överlåtelsehandling, avgöra frågan om medlemskap.
- 3.3. Om medlemskap beviljas, skall, om styrelsen inte beslutar något annat, medlemskapet gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerat, genast. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv skall beviljat medlemskap gälla från dagen för styrelsens beslut.
- 3.4. Om överprövning av styrelsens beslut om vägrat medlemskap finns särskilda regler i bostadsrättslagen.

4 § Rätt till medlemskap

- 4.1. Medlemskap kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse från föreningen eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.
- 4.2. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om villkoren i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

5 § Medlemskap för fysisk person

- 5.1. Om det kan antas att en fysisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet inte avser bosätta sig permanent i lägenheten har föreningen rätt att neka medlemskap.
- 5.2. Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller maka får maken eller maken inte nekas medlemskap. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

6 § Medlemskap för juridisk person

- 6.1. En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, får nekas medlemskap i föreningen.
- 6.2. Medlemskap i föreningen kan dock beviljas juridisk person som övertar eller har för avsikt att överta bostadsrätt i föreningens hus. Sådant medlemskap ska prövas i varje enskilt fall och får beviljas endast om det står i överensstämmelse med föreningsmedlemmarnas ekonomiska intressen.
- 6.3. En kommun eller landsting som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte nekas medlemskap i föreningen.

7 § Medlemskap vid andelsförvärv

- 7.1. Den som förvärvat andel i en bostadsrätt får nekans medlemskap i föreningen. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen skall tillämpas, gäller dock 4 och 5 §§.

UPPLÅTELSE, ÖVERGÅNG OCH UTÖVANDE AV BOSTADSRÄTT**8 § Upplåtelse**

- 8.1. Bostadsrätt upplåts skriftligen och endast till medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall innehålla parternas namn, den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.
- 8.2. Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det anges från vilket datum som tillträdet medges.

9 § Överlåtelseavtal

- 9.1. Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.
- 9.2. Bestyrkt avskrift eller kopia av överlåtelseavtalet skall lämnas till styrelsen.

10 § Juridisk persons förvärv

- 10.1. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke, genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål.
- 10.2. Samtycke behövs inte om den juridiska personen är en kommun eller ett landsting eller om förvärvet sker vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen om den juridiska personen har panträtt i bostadsrätten.

11 § Ogiltiga överlåtelse

- 11.1. En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte beviljats medlemskap, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 12–13 § får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.
- 11.2. En överlåtelse som avses i 10.1 § är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.
- 11.3. Om ogiltighet vid brister i formföreskrifter vid upplåtelse eller överlåtelse finns särskilda bestämmelser i bostadsrättslagen.

12 § Rätt att utöva bostadsrätt

- 12.1. När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon beviljats medlemskap i föreningen.

Panträttshavares förvärv

- 12.2. En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen 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 tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

13 § Dödsbos utövande av bostadsrätten

- 13.1. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten även om dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelningen eller arvskifte 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 tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

14 § Bodelning, arv och testamente

- 14.1. Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

15 § Avsägelse av bostadsrätt

- 15.1. En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.
- 15.2. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

INSATS OCH AVGIFTER**16 § Årsavgift och insats**

- 16.1. Kostnaderna för föreningens löpande verksamhet finansieras genom att varje bostadsrättshavare betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften skall täcka föreningens löpande verksamhet samt de i 48 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fastställs av styrelsen och skall fördelas mellan bostadsrätterna i förhållande till deras andelstal.
- 16.2. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader så som renhållning, konsumtionsvatten och informationsöverföring ska erläggas efter förbrukning, area eller per enhet. Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukning.
- 16.3. Årsavgift skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.
- 16.4. Insats för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av insats fattas på en föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

17 § Andra avgifter

- 17.1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får tas ut av förvärvaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Pantsättningsavgift tas ut av pantsättaren och får tas ut med högst 1 procent av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.
- 17.2. Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet tas ut med högst 10 procent av gällande prisbasbelopp per år och betalas av bostadsrättshavaren. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten i andra hand.
- 17.3. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller annan författning. Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 16 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift eller förseningsersättning samt inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader med mera.

ANSVAR FÖR MARK, HUS OCH LÄGENHETER**18 § Bostadsrättshavarens ansvar**

- 18.1. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskoment om sådana ingår i bostadsrättsupplåtelsen. Det innebär att bostadsrättshavaren bland annat ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och bekosta åtgärderna.
- 18.2. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 25. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten skall ske på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat och tillse att det finns erforderliga tillstånd från myndigheter. Åtgärder som påverkar husets ventilation får inte utföras utan styrelsens tillstånd.

- 18.3. Till lägenheten räknas, om inte annat särskilt angivits i dessa stadgar, bland annat följande:
- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt; bostadsrättshavaren ansvarar även för tätskikt,
 - b) icke bärande innerväggar,
 - c) till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter, tätningslister och tröskel samt invändig målning; bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för utbyte av fönster och fönsterdörr. För skada på fönster eller fönsterdörr genom inbrott eller annan åverkan på fönster eller fönsterdörr svarar bostadsrättshavaren.
 - d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, tätningslister, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren ansvarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörr, balkong- eller terrassdörrs utsida; bostadsrättshavaren ansvarar inte för utbyte av ytterdörr, balkong- eller terrassdörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller terrassdörr,
 - e) innerdörr och säkerhetsgrind inklusive karmar,
 - f) lister, foder, stuckaturer,
 - g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dyligt samt sanitetsporcelin jämte badkar, duschvägg, duschkabin och dyligt; Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
 - h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp och gas till de delar dessa är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - i) anslutningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare och duschanordning; inklusive packningar till dessa,
 - j) vattenlås och golvbrunn inklusive klämring samt rensning av dessa; rensning av ledningar, till de delar ledningarna är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - k) varmvattenberedare,
 - l) el-golvvärmesystem, el-handdukstork och el-radiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
 - m) undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, elmätare, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag, och fast armatur,
 - n) eldstad, braskamin och kakelugn; inklusive rökgångar inuti i dessa,
 - o) rengöring av ventilationsdon,
 - p) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem; bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpens armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
 - q) brandvarnare,
 - r) egna eller tidigare innehavare av bostadsrätten installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.
- 18.4. Om lägenheten är försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

19 § Bostadsrättsföreningens ansvar

- 19.1. Föreningen svarar för att hålla huset, marken och lägenheterna i gott skick i den mån ansvaret inte åligger bostadsrättshavaren. Föreningen ansvarar bland annat för:
- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
 - b) vattenfylld radiator, förutom målning; vattenburen handdukstork och vattenburen golvvärmesystem, om föreningen försett lägenheten med dessa,
 - c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp,
 - d) ytbehandling av utsida av ytterdörr, fönsterdörr, balkong- eller terrassdörr och all målning, även mellan fönsterbågar, med undantag för insidan av fönster, fönsterdörr eller balkong- eller terrassdörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, fönsterdörr, balkong- eller terrassdörr,
 - e) rökgång (dock inte rökgång i eldstad och kakelugn),
 - f) ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem,
 - g) brevlåda och postbox.

20 § Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra

20.1. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
- c) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
- d) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
- e) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

20.2. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

20.3. Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

21 § Övertagande av underhållsansvar

21.1. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet skall fattas på föreningsstämma och avse åtgärder som företas i samband med underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHETER**22 § Försummelse av underhållsansvar**

22.1. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför åtgärd i strid med 25 §, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

23 § Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist

23.1. Bostadsrättshavaren är skyldig att snarast till föreningen anmäla fel och brister som omfattas av föreningens ansvar.

24 § Försäkring

24.1. Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring.

24.2. Bostadsrättshavaren bör även teckna sådan försäkring som omfattar skador på de delar av fastigheten som bostadsrättshavaren ansvarar för (bostadsrättstillägg). Om föreningen tecknar sådan försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren vid försäkringsfall för kostnad för självrisk, åldersavdrag och dylikt.

25 § Ändringar i lägenheten

25.1. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

- a) ingrepp i en bärande konstruktion,
- b) installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- c) installation eller ändring av anordning för ventilation,
- d) installation eller ändring av eldstad eller röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet eller
- e) någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

25.2. För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att sådant värde påverkas.

25.3. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket, endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor.

25.4. Vägrar styrelsen att ge tillstånd till åtgärden, får bostadsrättshavaren ändå utföra åtgärden, om hyresnämnden lämnar tillstånd.

26 § Övriga anordningar

- 26.1. Anordningar så som luftvärmepumpar, inglasningar, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etcetera får sättas upp på fastighetens fasad endast efter styrelsens godkännande.
- 26.2. Bostadsrättshavaren ansvarar för skötsel och underhåll av sådana övriga anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

27 § Tillträde till lägenheten

- 27.1. Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller om bostadsrätten skall tvångsförsäljas, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.
- 27.2. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan föreningen begära särskild handräckning hos Kronofogden.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN**28 § Användning i strid med lägenhetens ändamål**

- 28.1. 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.

29 § Störningar med mera

- 29.1. När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.
- 29.2. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av
- någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.
- 29.3. Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen
- ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
 - om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.
- 29.4. Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.
- 29.5. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

30 § Andrahandsupplåtelse

- 30.1. En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet skall tidsbegränsas.
- 30.2. En skriftlig ansökan ska tillställas styrelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem som lägenheten ska upplåtas. Styrelsen får i enlighet med § 17.2 besluta om en avgift för andrahandsupplåtelsen.
- 30.3. Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

30.4. Samtycke behövs dock inte

- a) om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- b) om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

30.5. Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt 30.4 § a-b.

31 § Inneboende

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

32 § Förverkande av nyttjanderätt

32.1. Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som framgår nedan och av bostadsrättslagen, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

Dröjsmål med betalning av insats eller upplåtelseavgift

- a) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

Dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

- b) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

Olovlig andrahandsupplåtelse

- c) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

Användning av lägenheten i strid med ändamålet eller menligt inrymmande av utomstående

- d) om lägenheten används i strid med 28 eller 31 §§,

Vällande till ohyra

- e) om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vällande 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,

Vanvård eller störningar

- f) om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

Vägrat tillträde

- g) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 27 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

Åsidosättande av annan skyldighet

- h) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

Brottslig verksamhet m.m.

- i) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

Olovlig ombyggnation

- j) om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 25.1 och 25.2

32.2. Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen skall det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

- 32.3. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 32.1 c, d, f–h eller j får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.
- 32.4. Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 32.1 c får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i § 32.1. j, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.
- 32.5. Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i § 32.1. f även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 30.
- 32.6. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i § 32.1 e eller h. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i § 32.1 c eller j har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.
- 32.7. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

33 § Återvinning

- 33.1. Är nyttjanderätten förverkad enligt § 32.1 b på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen av den anledningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren i enlighet med bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att återvinna nyttjanderätten och meddelande om uppsägningen och anledning till denna har lämnats till socialnämnden.
- 33.2. Det samma gäller om det är fråga om en lokal och avgiften inte inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgivits en underrättelse om möjligheten att återvinna nyttjanderätten. Socialnämnden behöver inte underrättas om uppsägningen när det är fråga om en lokal.
- 33.3. Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrade att betala årsavgiften inom den tid som anges i § 33.1. b på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.
- 33.4. Vad som sägs i § 33.1 och 33.2 gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betalat årsavgiften inom den tid som anges i § 32.1 b, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

34 § Tvångsförsäljning

- 34.1. Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägningen i fall som avses i § 32, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

FÖRENINGSPRÅGOR

35 § Medlems- och lägenhetsförteckning samt pantregister

- 35.1. Styrelsen skall föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) inklusive pantregister.
- 35.2. Medlemsförteckningen skall innehålla datum då medlem inträdde i föreningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

36 § Räkenskapsår

- 36.1. Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

37 § Styrelseledamöter

- 37.1. Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för en mandattid om ett eller två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.
- 37.2. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.
- 37.3. Till styrelseledamot kan även väljas maximalt en person som inte uppfyller kraven i 1.1 eller 1.2, förutsatt att personen innehar lämpliga kvalifikationer för uppdraget som styrelseledamot i föreningen.

38 § Konstituering och styrelsebeslut

- 38.1. Styrelsen konstituerar sig själv.
- 38.2. 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 lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, krävs enighet om besluten.

39 § Firmateckning

- 39.1. Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan även utse högst fyra styrelseledamöter som minst två i förening kan teckna föreningens firma.

40 § Styrelsens behörighet

- 40.1. Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

41 § Styrelsens åligganden

- 41.1. Det åligger styrelsen att bland annat:
- a) svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter. Det kan ske genom anställd personal, fristående förvaltningsorganisation eller på annat sätt som styrelsen beslutar,
 - b) avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna en årsredovisning. Årsredovisningen ska innehålla en berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), en redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) samt en redogörelse för ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning). Årsredovisningen ska dessutom innehålla en kassaflödesanalys samt upplysningar om sådana nyckeltal som kan underlätta förståelsen av föreningens verksamhet, ställning och resultat, däribland
 1. årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt,
 2. skuldsättning per kvadratmeter,
 3. sparande per kvadratmeter,
 4. räntekänslighet, och
 5. energikostnad per kvadratmeter.
 Om verksamhetens resultat innebär en förlust så ska föreningen lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden,
 - c) upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
 - d) minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret
 - e) senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt
 - f) protokollföra alla sammanträden. Protokollen skall föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

42 § Revisorer

- 42.1. Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två revisorssuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie stämma. Minst en revisor skall inte vara medlem i föreningen. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.
- 42.2. Det åligger revisorn att
- a) verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt
 - b) senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

43 § Valberedning

- 43.1. Ordinarie föreningsstämma kan välja en valberedning den ska då bestå av minst en ledamot. Eventuella ledamöter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Om fler ledamöter väljs ska en ledamot vara sammankallande.
- 43.2. Det åligger valberedningen att
- a) på ordinarie föreningsstämma lämna förslag på personer att väljas till styrelseledamöter, revisorer och suppleanter, samt
 - b) på ordinarie föreningsstämma lämna förslag på arvode och annan ersättning till styrelse och revisorer.

FÖRENINGSTÄMMA**44 § Föreningsstämma**

- 44.1. Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året tidigast den 1 mars och senast juni månads utgång.
- 44.2. Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma skall även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.
- 44.3. Styrelsen är skyldig att kalla till ordinarie eller extra föreningsstämma när sådan skall hållas.

45 § Motioner

- 45.1. Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 31 januari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

46 § Kallelse och andra meddelanden till medlemmarna

- 46.1. Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Samma kallelsetider gäller om stämman skall behandla en fråga om ändring av stadgarna.
- 46.2. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller e-post. Kallelse eller meddelande med brev eller e-post skall skickas till den adress som medlem uppgett. Om medlem som inte bor i huset begärt det, skall kallelse skickas med post eller e-post till uppgiven post- eller e-postadress.
- 46.3. Vid vissa enligt lag särskilda frågor skall kallelse ske med post eller e-post på i lagen angivet sätt.
- 46.4. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Om föreningsstämman skall fatta beslut om stadgeändring skall ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

47 § Dagordning

- 47.1. På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:
- 1) Stämmans öppnande.
 - 2) Godkännande av dagordningen
 - 3) Val av stämмоordförande.
 - 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
 - 5) Val av två justerare och rösträknare.
 - 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
 - 7) Fastställande av röstlängd.
 - 8) Fråga om närvarorätt.

- 9) Föredragning av föreningens årsredovisning.
 - 10) Föredragning av revisorns berättelse.
 - 11) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
 - 12) Beslut om resultatdisposition.
 - 13) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
 - 14) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
 - 15) Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter inklusive eventuellt beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
 - 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter inklusive eventuellt beslut om antal revisorer och revisorssuppleanter.
 - 17) Eventuellt tillsättande av valberedning.
 - 18) Av styrelsen hänskjutna, eller av medlemmar anmälda, ärenden som angivits i kallelsen.
 - 19) Stämmans avslutande.
- 47.2. På extra föreningsstämma skall utöver punkterna 1–8 och 19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.
- 48 § Stämmoprotokoll**
- 48.1. Vid stämma skall protokoll föras. I protokollet skall beslut som föreningsstämman har fattat antecknas. Om beslut fattats genom omröstning, skall det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Om röstlängd upprättats, skall denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet.
- 48.2. Senast tre veckor efter stämman skall det justerade stämmoprotokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.
- 49 § Rösträtt, omröstning, jäv, biträde och ombud**
- 49.1. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.
- 49.2. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.
- 49.3. Om medlemmen har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.
- 49.4. Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.
- 49.5. Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är medlem i föreningen, make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.
- 49.6. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem skall ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det enhälligt beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträde och stämmofunktionär har alltid rätt att närvara vid stämman.
- 49.7. En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:
- a) talan mot sig själv,
 - b) befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen,
 - c) talan eller befrielse som avses i a eller b beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.
- 49.8. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte stämman eller dess ordförande beslutar om sluten omröstning. Vid val skall sluten omröstning ske om någon röstberättigad begär det.

- 49.9. Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.
- 49.10. De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskilda villkor gäller för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

FONDERING, TILLGÅNGAR OCH VINST

50 § Underhållsplan och fond

- 50.1. Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.
- 50.2. Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.
- 50.3. Avsättning till yttre fond ska ske årligen. Om föreningen har en underhållsplan ska avsättning till fonden göras enligt underhållsplanen, dock alltid med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

51 § Vinst

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

52 § Föreningens tillgångar vid upplösning

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

53 § Övrigt

- 53.1. Utöver vad som anges i dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Om bestämmelserna i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg vid

.....Årsstämma 15/6-23.....stämma och vid Extrastämma 19/10-23.....stämma intygas härmed

den 19/10-23.....

Anders Lundbeck
ANDERS LUNDBECK
Ordf. Brf ÖT 5

Peter Oskarsson
PETER OSKARSSON
Vice ordf Brf ÖT 5

Eva-Lena Cartner
EVA-LENA CARTNER
Styrelseledamot Brf Ö55

