

FÖRSLAG

Revidering av stadgar för bostadsrättsföreningen SVEJK år 2025

Utgående text framgår genom ~~överstrykning~~.

Tillkommande/ersättande text framgår genom **grönmarkering**.

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVEJK

Firma och säte

1§ Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Svejk. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Ändamål och verksamhet

2§ Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden **samt genom att i föreningens hus upplåta lokaler för näringsverksamhet**. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3§ Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Styrelsen kan vägra en juridisk person medlemskap i föreningen.

Insats och avgifter

4§ Insats, andelstal, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Eventuell ändring av insats ska emellertid alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens verksamhet ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften för bostadsrättslägenheterna ska fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska betalas senast sista vardagen i varje kalendermånad. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och ~~pantsättningsavgift~~ **pantsättningsavgift** får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det ~~prisbasbelopp~~ **prisbasbelopp** som enligt socialförsäkringsbalken gäller för tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse för en lägenhet får per år uppgå till högst 10 procent av det prisbasbelopp som enligt socialförsäkringsbalken gäller vid tidpunkten för ansökan om andrahandsuthyrningen och betalas av bostadsrättshavaren. Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften för andrahandsupplåtelsen efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Övergång av bostadsrätt

5§ Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. En bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till en annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse, ange överlåtelседag samt uppge till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen i vilken ska anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen bifogas såväl ansökan som anmälan.

6§ Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

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

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

9§ En överlåtelse är ogiltig, om den som bostadsrätten överlåts till, vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsinlösen enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

10§ Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt vad gäller underhåll och reparationer.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens underhåll och reparationer vad avser:

- Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning -och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, el, TV/tele/data till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte betjänar fler än en lägenhet;
- svagströmsledningar;
- i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar dock bostadsrättsinnehavaren endast för målning;

- i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättsinnehavaren endast från lägenhetens undercentral (proppskåp).
- golvbrunnar
- rökgångar,
- inner- och ytterdörrar samt fönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparationer 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, gästar honom, av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete för hans räkning.

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

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelningen gälla som vid brand och vattenledningsskada.

Bostadsrättsinnehavaren svarar vidare för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

11§ ~~Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning av vatten, avlopp eller värme. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Det åligger bostadsrättshavaren att göra anmälan och ansöka om bygglov samt att ta fram erforderligt underlag utvisande hur arbetena ska utföras fackmannamässigt.~~

Bostadsrättshavaren behöver styrelsens tillstånd för följande åtgärder:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

12§ En bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för något annat ändamål än

upplåtelseändamålet. En bostadsrättshavare är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

13§ 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 samt andra meddelanden till medlemmarna ska läggas i lägenheternas brevlådor eller anslås i trappuppgången. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan föreningen ansöka om handräckning.

14§ En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand för både kort- och långtidsuthyrning utan styrelsens samtycke endast under förutsättning att styrelsen informeras om följande:

- Den postadress, telefonnummer och e-postadress på vilken bostadsrättshavaren kan nås under upplåtelse tiden.
- Namn, telefonnummer och e-postadress till den som ska nyttja lägenheten **alternativt till en professionell aktör som förmedlar och sköter om andrahandsuthyrningen.**

~~Bostadsrättshavaren svarar även under andrahandsupplåtelsen självständigt för att avgiften till föreningen betalas.~~

~~Om upplåtelsen medför påtagligt men för föreningen ska bostadsrättshavaren i samråd med föreningen omedelbart säga upp avtalet med andrahandshyresgästen till upphörande så snart det kan ske.~~

~~Bostadsrättshavaren likväl som den till vilken lägenheten är upplåten enligt ovan får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det medför men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.~~

Om andrahandsuthyrningen innebär att bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt bostadsrättslagen kan bostadsrättsföreningen komma att säga upp nyttjanderätten till lägenheten för förverkande.

15§ Om bostadsrättshavare inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från uppmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

16§ Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen ~~bett honom att betala sin årsavgift~~

utöver två vardagar från förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand eller om lägenheten används i strid med 13 §,

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

3. om 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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

3. om lägenheten används i strid med 12 §,

4. om lägenheten på annan sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt 11 och 11 § § vid lägenhetens användande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragrafer åligger en bostadsrättshavare,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 12 §,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt 12 § vid lägenhetens användande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragrafer åligger en bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

9. om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 11 § första eller andra stycket.

17§ Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 15 §, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen så snart detta kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Tvångsförsäljning ansöks om och genomförs av Kronofogdemyndigheten.

Styrelse och revisorer

18§ Styrelsen består av minst tre och högst sex personer med minst en och högst två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Styrelsen beslutar själva vem som ska vara ordförande, sekreterare och kassör. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter uppgår till två tredjedelar av styrelsen. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Till styrelseledamot och suppleant kan även utses personer som inte är medlemmar i föreningen.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

19§ Revisorer ska vara minst en och högst tre med en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämman.

~~Revisorer ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelse är tillgänglig för medlemmarna den 30 april.~~

Revisorer ska verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

20§ ~~Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen under maj månad.~~ Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse till föreningsstämma ska ske genom utdelning, e-post eller postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie- och extra föreningsstämma. Även kallelse till extra föreningsstämma som ska behandla stadgeändring, fusion och likvidation ska ske senast två veckor före stämman. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärenden som önskas behandlas på stämman.

21§ Dagordning på ordinarie föreningsstämma ska minst innehålla följande punkter:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd.

3. Val av stämмоordförande, protokollförare och justeringsmän.
4. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
5. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
6. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
7. Beslut om resultatdisposition.
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
9. Val av styrelseledamöter och suppleanter, samt av revisorer och revisorssuppleanter.
10. Stämmans avslutande.

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
6. Fastställande av röstlängd
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
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 för nästkommande verksamhetsår
14. Fråga om arvode till revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Motioner
19. Stämmans avslutande

22§ Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, barn eller annan medlem får vara ombud till medlemmen. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem. Ombud får företräda högst tre (3) medlemmar.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, barn eller annan medlem får vara biträde till medlemmen.

Utomstående har rätt att närvara och yttra sig vid föreningsstämman om en enkel majoritet av de

röstande bifaller beslutet.

~~Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.~~

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 0101-1231.

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

24§ Styrelsen ska ha en aktuell underhållsplan och årligen följa upp underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

Vinst, upplösning och likvidation

25§ Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska fördelas mellan medlemmarna, ska detta ske i förhållande till lägenheternas andelstal.

26§ Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

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