

Stadgar för Bostadsrättsföreningen

Luntmakargatan 63

Firma och ändamål

1.§ Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Luntmakargatan 63

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjanden utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

2.§ Medlemskap

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

Förening som har förvärvat eller som avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en bostadshyresgäst i fastigheten som är fysisk person medlemskap i föreningen, om hyresgästen ansökt om medlemskap inom ett år från föreningens fastighetsförvärv och hyresförhållandet förelåg vid tiden för ombildning.

3.§ Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

4.§ Insats och avgifter

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift, fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgifter skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheternas i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter **kan** beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

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 får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% 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. Avgiften skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

5. § Överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrättsinnehavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse med angivande av överlåtelsedag, tillträdesdatum samt till vem överlåtelsen skett.

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

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

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 köpeskillning. Vidare ska upplåtelseavtalet ange samtliga utrymmen utanför lägenheten som omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt. Lägenheter med direkt utgång till gården har möjlighet att nyttja plats motsvarande balkongstorlek i direkt anslutning till lägenheten. Denna yta ingår inte i bostadsrätten och finns inte heller med i upplåtelseavtalet. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

7. § När en bostadsrätt överlåtits 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 bostadsrättsinnehavare 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 bodelningen eller arvskifte med anledningen av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt om medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

8. § **Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt**

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 skall bosätta sig i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

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

Har bostadsrätt övergått till make/maka eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas för 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 ska 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. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

10. § En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits 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 skälig ersättning.

11. § **Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter**

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

Bostadsrättsinnehavaren 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 om dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar eller svagströmsledningar
- I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning
- I fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättsinnehavaren endast för om lägenhetens undercentral (proppskåp)
- Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterdörrar
- Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning av yttersidor och ytterfönster

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenlednings-skada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättsinnehavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

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 bostadsrättsinnehavaren svara för renhållning och snöskottning.

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

12. § Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. I annat fall kan nyttjanderätten förverkas.

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

Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändringar som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme, göra ingrepp i bärande konstruktion, installera eller ändra eldstad eller rökkanal eller göra någon annan påverkan på brandskyddet.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits.

13. § Bostadsrättsinnehavaren 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 överensstämmelser med ortens sed. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den 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 bostadsrättsinnehavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten. Brandfarliga/laddningsbara batterier får inte lämnas på laddning utan tillsyn.

14. § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta ska läggas i brevlådan eller anslås i trappuppgången.

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

Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan beslut tas om handräckning.

15. § En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen.

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättsinnehavaren uttas avgift för andrahandsuthyrning med belopp motsvarande högst 10 procent av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt.

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

17. § Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

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

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 bostadsrättsinnehavaren till avflyttning.

- 1) om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgiften mer än en vecka efter förfallodagen.
- 2) om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåtit lägenheten i andra hand.
- 3) om lägenheten används i strid med 16 § eller 17 §.
- 4) om bostadsrättsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdats eller om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till andra hand, åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt 13 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättsinnehavare.
- 6) Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- 7) om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet som måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilket till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser, mot ersättning

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

20. § Uppsägning som avser i 19 § första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadsrättslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättsinnehavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse 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 bostadsrättsinnehavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Det samma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i 19 § första stycket 4 eller 7, inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 sagt till bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelser.
22. § En bostadsrättsinnehavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 10 § första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har lett 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 något 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 bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.
- I väntan på att bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren sades upp.
24. § Sägs bostadsrättsinnehavaren 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 följer av 23 §. Sägs bostadsrättsinnehavaren upp av någon annan o 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 bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.
26. § Har bostadsrättsinnehavaren 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, bostadsrättsinnehavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljning kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

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

Styrelse och revisor

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Till ordförandeposten kan även väljas person som inte är medlem i föreningen.

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

28. § Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.
Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträden överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för mer än hälften av de närvarande röstade eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller de som styrelsen utser.
29. § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 01-01- 12-31. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.
30. § Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattanden till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.
31. § Revisorerna skall vara minst en och högst tre samt minst en och högst tre suppleanter.
Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram tills nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.
32. § Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 30 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuella gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.
33. § Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång, fysiskt eller digitalt. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den senare 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 angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.
35. § 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 justeringsmän tillika rösträknare.
 - 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
 - 7) Fastställande av röstlängd
 - 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
 - 9) Föredragning av revisorns berättelse.
 - 10) Fastställande av resultat- och balansräkning.
 - 11) Beslut om resultatdisposition
 - 12) Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
 - 13) Fråga om arvode 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 föreningsmedlem anmält ärende enligt 33 §
 - 18) Stämmans avslutande.

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

36. § Kallelsen till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden 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 senast två veckor före ordinarie och extrastämma, dock tidigast sex veckor före stämman.
37. § Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.
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 mins 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 lägenheternas insats.

Upplösning och likvidation

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

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman 2024 06 10 samt extra föreningsstämma 2024 09 09.