

# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Hedenbacken Mindre 24  
organisationsnummer 702002-9869

<b>OM FÖRENINGEN</b>	<b>3</b>
1 § Namn, säte och ändamål	3
2 § Medlemskap och överlåtelse	3
3 § Medlemskapsprövning - juridisk person	3
4 § Dödsbos rätt att utöva bostadsrätt	3
5 § Förvärv genom bodelning, arv eller liknande	3
6 § Medlemskapsprövning - fysisk person	3
7 § Bosättningskrav	3
8 § Andelsägande	3
9 § Insats och årsavgift	4
10 § Årsavgiftens beräkning	4
11 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	4
12 § Övriga avgifter	4
13 § Dröjsmål med betalning	4
<b>FÖRENINGSTÄMMA</b>	<b>4</b>
14 § Föreningsstämma	4
15 § Motioner	4
16 § Extra föreningsstämma	4
17 § Dagordning	5
18 § Kallelse	5
19 § Rösträtt	5
20 § Ombud och biträde	5
21 § Röstning	6
22 § Jäv	6
23 § Resultatdisposition	6
24 § Valberedning	6
25 § Stämmans protokoll	6
<b>STYRELSE OCH REVISION</b>	<b>6</b>
26 § Styrelsens sammansättning	6
27 § Konstituering	6
28 § Styrelsens protokoll	6
29 § Beslutsförhet och röstning	7
30 § Beslut i vissa frågor	7
31 § Firmateckning	7

<b>32 § Styrelsens åligganden</b>	7
<b>33 § Utdrag ur lägenhetsförteckning</b>	7
<b>34 § Räkenskapsår</b>	7
<b>35 § Revisor</b>	7
<b>36 § Revisionsberättelse</b>	7
<b>BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER</b>	<b>8</b>
<b>37 § Bostadsrättshavarens ansvar</b>	8
<b>38 § Ytterligare installationer</b>	8
<b>39 § Brand- och vattenledningsskador</b>	8
<b>40 § Balkong och takterrass</b>	9
<b>41 § Felanmälan</b>	9
<b>42 § Gemensam upprustning</b>	9
<b>43 § Vanvård</b>	9
<b>44 § Övriga anordningar</b>	9
<b>45 § Förändring i lägenhet</b>	9
<b>ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN</b>	<b>9</b>
<b>46 § Användning av bostadsrätten</b>	9
<b>47 § Sundhet, ordning och gott skick</b>	9
<b>48 § Tillträdesrätt</b>	10
<b>49 § Andrahandsupplåtelse</b>	10
<b>50 § Inneboende</b>	10
<b>FÖRVERKANDE</b>	<b>10</b>
<b>51 § Förverkandegrunder</b>	10
<b>52 § Hinder för förverkande</b>	10
<b>53 § Ersättning vid uppsägning</b>	11
<b>54 § Tvångsförsäljning</b>	11
<b>ÖVRIGT</b>	<b>11</b>
<b>55 § Meddelanden</b>	11
<b>56 § Framtida underhåll</b>	11
<b>57 § Utdelning, upplösning och likvidation</b>	11
<b>58 § Tolkning och kompletterande bestämmelser</b>	11
<b>59 § Stadgeändring</b>	11

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hedenbacken Mindre 24. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En upplåtelse av bostad leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten eller vidta åtgärder med den endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling, som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Annan juridisk person än kommun och landsting får inte beviljas medlemskap i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

### 4 § Dödsbos rätt att utöva bostadsrätt

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att 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 bodelning eller arvskitte 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 för dödsboets räkning.

### 5 § Förvärv genom bodelning, arv eller liknande

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren 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 för förvärvarens räkning.

### 6 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen, om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

### 7 § Bosättningskrav

Om förvärvaren inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

### 8 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen, om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

## 9 § Insats och årsavgift

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

## 10 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen, blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

## 11 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

## 12 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

## 13 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

# FÖRENINGSTÄMMA

## 14 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

## 15 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen eller per e-post anmäla detta till styrelsen senast två veckor före stämman.

## 16 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas, när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

## 17 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseordförande och styrelseledamöter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

## 18 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida. Närmare regler om kallelse genom e-post finns i 55 §.

Kallelsen får sändas ut tidigast sex veckor före stämman och ska sändas ut senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

## 19 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Endast medlem som fullgjort sina skyldigheter mot föreningen har rösträtt.

## 20 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda en medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo som bor i fastigheten
- myndigt barn
- god man

Om medlem har förvaltare, företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

## 21 § Röstning

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 beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i 9 kap bostadsrättslagen.

## 22 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

## 23 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## 24 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

## 25 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

# STYRELSE OCH REVISION

## 26 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst fem och högst nio ledamöter, varav en ordförande.

Styrelsen väljs på ordinarie stämma för en mandatperiod på två år, varvid halva antalet ny- eller omväljs varje år. Samtliga kan väljas om.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make/a eller sambo till medlem. Valbar är endast person, som är bosatt i föreningens fastighet.

## 27 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig funktionärer.

## 28 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

## 29 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

## 30 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras, ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

## 31 § Firmateckning

Styrelsen utser fem personer, varav minst fyra styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

## 32 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- ska under minst två veckor före årsstämman hålla redovisningshandlingar och revisionsberättelse tillgängliga för medlemmarna och ska genast skicka handlingarna till den medlem som begär detta
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen ska behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- att fastställa ordningsregler

## 33 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

## 34 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

## 35 § Revisor

Två revisorer och en suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för en tid av två år, varvid en revisor om- eller nyväljs varje år.

Av revisorerna ska en revisor och suppleanten vara medlem i föreningen, medan en revisor, som inte behöver vara medlem, ska vara auktoriserad eller godkänd.

## 36 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

# BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

## 37 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten samt förråd i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- persienner
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder med tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp från kopplingspunkten i lägenheten till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- Undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

## 38 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

## 39 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.



## 40 § Balkong och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och, vad gäller balkong, snöskottning. Bostadsrättshavaren ska se till att avledning för dagvatten inte hindrar renhållning och snöskottning.

## 41 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

## 42 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

## 43 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## 44 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana 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.

## 45 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värm eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten; förändring som kräver bygglov räknas alltid som väsentlig.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavarens ansvarar alltid för de fel som kan uppkomma på grund av gjorda förändringar.

# ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

## 46 § Användning av bostadsrätten

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

## 47 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten förråd eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Gods som, enligt vad bostadsrättshavaren vet eller har anledning misstänka, är behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Ormar får inte föras in i fastigheten.

## 48 § Tillträdesrätt

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 inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

## 49 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Detta gäller även för sådan upplåtelse för enstaka nätter. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

## 50 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medför olägenhet för föreningen eller annan medlem.

# FÖRVERKANDE

## 51 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen eller
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

## 52 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse, innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

### **53 § Ersättning vid uppsägning**

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

### **54 § Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning, kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

## **ÖVRIGT**

### **55 § Meddelanden**

Meddelanden anslås i föreningens hus eller på föreningens webbplats. Meddelanden kan också lämnas till medlemmarna genom e-post eller utdelning. E-post får användas om medlemmen samtyckt till detta skriftligt eller efter förfrågan på sätt som anges i lagen om ekonomiska föreningar. Närmare bestämmelser om utformning av en sådan förfrågan och vad som gäller om mottagaren inte besvarar förfrågan finns i lagen om ekonomiska föreningar.

### **56 § Framtida underhåll**

Inom föreningen ska finnas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

### **57 § Utdelning, upplösning och likvidation**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### **58 § Tolkning och kompletterande bestämmelser**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Ytterligare bestämmelser kan också finnas i av styrelsen utfärdade ordningsregler.

### **59 § Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

---

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den 15 juni 2017 och den 12 juni 2018

Stockholm den 24 juni 2018

## **Bostadsrättsföreningen Hedenbacken Mindre 24**

.....  
Tomas G Olsson

.....  
Barbro Thorblad