



---

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Sjölejonet 1 och 2

---

Antagna den 23/5 2023

§ 1 Föreningens firma .....	3
§ 2 Ändamål och verksamhet.....	3
§ 3 Föreningens säte .....	3
§ 4 Medlemskap.....	3
§ 5 Insats och årsavgift .....	3
§ 6 Andra avgifter .....	4
§ 7 Styrelse .....	4
§ 8 Revisorer .....	5
§ 9 Räkenskapsår .....	5
§ 10 Årsredovisning .....	5
§ 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma.....	6
§ 12 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden.....	7
§ 13 Medlems röst och närvaro vid stämma .....	7
§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar .....	8
§ 15 Bestämmelser för balkonger, terrasser och uteplatser .....	9
§ 16 Förändring i lägenhet.....	9
§ 17 Underhåll.....	9
§ 18 Fonder .....	10
§ 19 Upplösning av föreningen .....	10
§ 20 Vinst .....	10
§ 21 Övrigt.....	10

## **§ 1 Föreningens firma**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sjölejonet 1 och 2.

## **§ 2 Ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## **§ 3 Föreningens säte**

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

## **§ 4 Medlemskap**

Medlemskap kan beviljas för fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse samt juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse.

När bostadsrätt har upplåtits eller överlåtits ska styrelsen besluta om medlemskap i enlighet med lag. Den som inte har för avsikt att permanent bosätta sig i föreningens hus får vägras medlemskap i föreningen. Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem tillämpas.

## **§ 5 Insats och årsavgift**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens yta, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta. Kostnaden för informationsöverföring kan bekostas lika för alla bostadsrätter.

## **§ 6 Andra avgifter**

6.1 Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse samt avgift till fond för underhåll av balkonger, terrasser och uteplatser.

6.2 Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

6.3 Överlåtelseavgift får föreningen ta ut av bostadsrättshavaren för arbete vid övergång av en bostadsrätt med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

6.4 För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

6.5 Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren.

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

6.7 Avgifterna ska betalas på det sätt som föreningen bestämmer. Vid försenad betalning utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen från förfalldatum till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## **§ 7 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst åtta styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av

nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra roller.

Till styrelseledamot eller suppleant kan förutom medlem som är bosatt i föreningens hus även väljas make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

### **§ 8 Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

### **§ 9 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är den 1 januari – 31 december.

### **§ 10 Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Årsredovisning och revisionsberättelsen ska hållas tillgänglig senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma. Revisorerna ska senast tre veckor innan stämman avge revisionsberättelsen till styrelsen.

## § 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls tidigast i mars och senast i juni månad.

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av föreningsstämmans ordförande och anmälan av dennes val av protokollförare
3. Val av två justerare tillika rösträknare
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Fastställande av röstlängden
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
11. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
13. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Övriga i kallelsen upptagna ärenden
17. Stämmans avslutande

## **§ 12 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma.

Kallelse till såväl ordinarie som extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom e-post, utdelning eller brev med posten.

Motioner ska anmälas till styrelsen senast februari eller den senare tidpunkt som styrelsen skriftligen meddelar.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev eller via e-post.

## **§ 13 Medlems röst och närvaro vid stämma**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har mer än en lägenhet har han eller hon ändå endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara biträde eller ombud.

Person som inte är medlem men som bjudits in av styrelsen får närvara endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

## § 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas bland annat:

- rummets väggar, golv och tak intill byggnadens stomme
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas och bågar i fönster och dörrar samt tillhörande funktioner för dessa
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt tillhörande funktioner för dessa
- eldstäder samt rökgång i lägenheten i anslutning därtill
- ledningar i lägenheten för vatten, avlopp, värme, gas och el som endast försörjer den egna lägenheten
- målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.



## **§ 15 Bestämmelser för balkonger, terrasser och uteplatser**

Elgrill är tillåtet men kol- och gasolgrillar kräver skriftligt godkännande från styrelsen.

Balkongskydd och markiser är i gråbeige ton och ska vara i design 986/727 och tillhandahålls av leverantören Sandatex.

Markiser får, om inte annat godkänns av styrelsen, endast sättas upp ovanför balkongdörr på gathus våning 5–6 mot främre gård och på gårdshus våning 3–4 mot bakre gård och skall godkännas av styrelsen.

Uteplatser får endast nyttjas på förutbestämd yta och ska följa det kontrakt som upprättats för berörda lägenheter.

Det är inte tillåtet att skaka mattor, sängkläder eller liknande textilier på balkongen/terrassen/uteplatsen. Det är inte heller tillåtet att slänga ner fimpar eller annat skräp.

## **§ 16 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, installation eller ändring av anordning för ventilation, installation eller ändring av eldstad eller rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet, eller 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 som beslutas av styrelsen. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

## **§ 17 Underhåll**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt regelbundet, vid behov, besiktiga föreningens egendom.

### **§ 18 Fonder**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 17. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

### **§ 19 Upplösning av föreningen**

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

### **§ 20 Vinst**

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

### **§ 21 Övrigt**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.