

## Protokoll fört vid extra föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Jutas Backe 2014-12-07

**Närvarande:** Föreningsmedlemmar enligt närvarolista *bilaga 1*.

### 1§ Stämmans öppnande

Ordföranden Henrik Åkerman öppnade stämman och hälsade alla välkomna.

### 2§ Fastställande av dagordning

Stämman fastställde i kallelsen angiven dagordning.

### §3 Val av ordförande

Till ordförande för stämman valdes Erik Nilsson.

### §4 Anmälan av protokollförare

Stämmordföranden anmälde Christer Månson-Schwartz som protokollförare.

### §5 Val av justeringsmän tillika rösträknare

Stämman valde Birgitta Heineman och Ulf Ernow till justeringsmän tillika rösträknare.

### §6 Stämmans sammankallande

Det konstaterades att stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning.

### §7 Fastställande av röstlängd

Stämman godkände närvarolistan som röstlängd.



## §8 Stadgeändringar

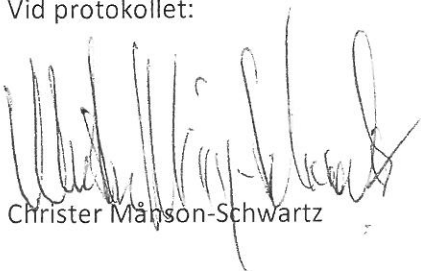
Erik Nilsson går igenom av styrelsen anmält ärende angående ändringar i föreningens stadgar, *bilaga 2*.

Stämman beslutar enhälligt att anta styrelsens förslag till stadgeändringar.

## §9 Stämmans avslutande

Erik Nilsson tackade medlemmarna för visat intresse och förklarade stämman avslutad.

Vid protokollet:



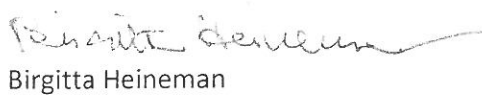
Christer Månson-Schwartz



Erik Nilsson

Ordförande

Justeras:



Birgitta Heineman



Ulf Ernow



Närvarolista vid Bof Jutas Backes

Extra Föreningsstämma 2014-12-07

ERIK NILSSON

MICKAEL FLODÉN

~~Singeth Seimann~~

HENRIK ÅKERMAN

~~By [Signature]~~

Maria Nehlin

Mattias Nehlin

~~Ulf [Signature]~~

Ulf [Signature]

Marie Eriksson

Peter Qvarfote

via fullmakt för Henrik Åkerman

via fullmakt för Christer/Maria Schwach

## STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DROTTHINGUSET

### 1 § Firma och ändamål

Ändras till: Jutas Backe

Ändras till: Jutas Backe

Denna förening vars firma är "Bostadsrättsföreningen Drottninghuset" har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva och förvalta fastigheten Drottninghuset 5 med adress Regeringsgatan 97/Jutas Backe 5 inom Johannes församling i Stockholm och att däri upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

### 2 § Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antagas myndig fysisk person som avser förvärva respektive förvärvat bostadsrätt i föreningen av medlem eller genom upplåtelse av föreningen. Avser eller har två personer förvärvat bostadsrätt gemensamt skall båda antagas som medlemmar.

Bestämmelsen i första stycket utgör ej hinder mot att, till medlem i föreningen antaga juridisk person som avser förvärva eller förvärvat bostadsrätt i föreningen, avseende annan lägenhet än bostadslägenhet. En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan godkännande av styrelsen förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet. Styrelsen har, beträffande sådan juridisk person som förvärvat bostadsrätt, rätt att kräva, att bostadsrättshavaren lämnar pant eller ställer borgen eller bankgaranti som säkerhet för att han skall fullgöra sina förpliktelser mot föreningen.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och vara försedd med sökandens bevittnade namnteckning och innehålla en utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna och eventuella ordningsföreskrifter föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten. I ansökan skall också anges personnummer och hittillsvarande adress. Till ansökan skall bifogas en bestyrkt kopia av åtkomst-handlingen.

Styrelsen förbehåller sig rätten att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i det fall denna rätt inte inskränkes genom vad som stadgas i 14 § nedan eller om ej annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

### 3 § Upplåtelse

Bostadsrätt upplåtes skriftligen enligt 4 kap 5 § bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren erhåller vid förvärvet en upplåtelsehandling som skall innehålla uppgifter om insats, årsavgift och upplåtelseavgift för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen, lägenhetens beteckning och rumsantal samt parternas namn.

Om föreningen upplåter bostadsrätt äger föreningen rätt att utöver insats och årsavgift även uttaga en upplåtelseavgift motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och den erlagda insatsen.

### 4 § Avgifter

Insats och årsavgift fastställs av föreningsstämman. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och

samt avgift för andrahandsupplåtelse

pantsättningsavgift fastställs av styrelsen.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelsvärde kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens samtliga kostnader samt dess avsättning till fonder.

Årsavgiften skall erläggas kvartalsvis i förskott senast den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

eller på annan tid som styrelsen bestämmer

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning, eller konsumtionsvatten kan ifråga om annan lägenhet än bostadslägenhet i stället beräknas efter förbrukning.

Betalar bostadsrättshavare ej i rätt tid insatsen eller upplåtelseavgift, som förfallit till betalning innan lägenheten får tillträdas, och sker inte rättelse inom en (1) månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Hävs avtalet har föreningen rätt till ersättning för uppkommen skada.

Bostadsrättshavare som dröjer med betalning av årsavgiften utöver två (2) dagar efter förfallodagen skall gottgöra föreningen för kostnaderna härför med ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) på obetalt belopp från förfallodagen tills betalning sker. Skulle föreningen tvingas vidtaga rättsliga åtgärder för att utfå sin fordran är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta kostnaderna härför. Bostadsrätten står som säkerhet för medlemmens skuld.

Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det <sup>pris</sup> basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgift betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

## 5 § Medlemsförteckning och lägenhetsförteckning

Genom styrelsens försorg skall föras en förteckning över föreningens medlemmar samt en förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Medlemsförteckningen skall för varje medlem innehålla uppgift om hans namn och hans postadress samt om den bostadsrätt som han innehar. Styrelsen skall hålla förteckningen tillgänglig för den medlem som vill taga del av den.

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal, och övriga utrymmen,
2. dagen för Patent- och registreringsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn, samt
4. insatsen för bostadsrätten

Ovan nämnda uppgifter skall genast införas i lägenhetsförteckningen när bostadsrätt upplåtes. Underrättas föreningen om pantsättning av bostadsrätt eller ändras uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall styrkt avskrift av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Dagen för anteckning skall anges. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt.

15. Val av revisor och suppleant
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt stadgeenligt inkomna motioner
17. Stämmans avslutande

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

Extra föreningsstämma skall hållas då styrelsen eller revisor finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt punkterna 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller utsändning per post, senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma och en (1) vecka före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller utsändning per post, eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Över beslut som fattats på stämma skall föras protokoll som skall justeras och senast inom två (2) veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

## 12 § Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst.

Innehar en medlem flera bostadsrätter har han dock endast en röst för samtliga sina bostadsrätter.

Äger flera personer gemensamt en bostadsrätt har de endast en röst gemensamt.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make/maka eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo eller annan medlem får vara biträde.

Medlem som icke till fullo inbetalt förfallna avgifter eller i övrigt fullgjort sina förpliktelser mot föreningen äger ej rösträtt vid stämma.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutats av stämman.

## 13 § Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Om beslut innebär ändring av insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, fordras det att samtliga bostadsrättshavare som beröres av ändringen biträtt beslutet eller att beslutet biträtts av minst 2/3 av dessa bostadsrättshavare och godkänts av hyresnämnden.

Om beslut innebär att lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behövas tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall berörd bostadsrättshavare gått

föreningen eller annan medlem.

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd. Bostadslägenhet får ej användas för kontor, läkar-, eller tandläkarpraktik eller dylikt.

## 20 § Bostadsrättens förverkande och föreningens rätt att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insatsen eller upplåtelseavgift utöver två (2) veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två (2) dagar efter förfallodagen, eller avgift för andrahandsupplåtelse
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om bostadsrättshavaren använder lägenheten för annat ändamål än det avsedda,

Vid bedömningen ska 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.

- 4) om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer i lägenheten och det är till men för föreningen eller annan medlem
- 5) om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrager till att ohyran sprids i fastigheten,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 16 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
- 7) om i strid med 17 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
- 8) om bostadsrättshavare åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres; dock kan skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller liknande skyldighet ej åberopas som grund för förverkande,
- 9) om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning p g a förhållande som avses i punkterna 2, 3, 4, 6, 7 och 8 ovan, får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Är nyttjanderätten förverkad p g a förhållande som avses i punkterna 1, 2, 3, 4, 6, 7 eller 8 ovan, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i punkterna 5