

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Draken 20  
Adress: Wollmar Yxkullsg 15 A, 118 50 STOCKHOLM  
Org.nr: 716417-7268

## § 1

Firma, ändamål och sätesort

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Draken 20.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har vidare till ändamål att upplåta lokaler till även andra än medlemmar.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## § 2

Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antas ej underårig myndig, fysisk person, som förvärvat bostadsrätt i föreningen av annan medlem eller direkt av föreningen. Har två personer förvärvat bostadsrätt gemensamt skall båda antas som medlemmar.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse om att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att avsikten är att medlemmen eller annan familjemedlem bosätter sig i lägenheten. Till ansökan skall bifogas bestyrkt kopia av förvärvshandlingen.

## § 3

Ordningsföreskrifter mm

Det ankommer på den som säljer sin bostadsrätt att till köparen överlämna och informera om de skyldigheter som medlem har och som finns beskrivna i "Lägenhetspärmen" eller som på annat sätt bestämts (t ex trappstädning efter särskild turlista, deltagande i fastighetens skötsel).

## § 4

Avgifter till föreningen

Medlem som erhållit nyttjanderätt till bostadsrätt är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelstal delta i alla för föreningen gemensamma utgifter såsom ränta, amortering samt driftkostnader.

Årsavgiften beräknad enligt föregående stycke skall för lägenhet som har balkong, altan eller terrass utgå med högre belopp utgörande 3 procent av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

Årsavgiften beräknad enligt första stycket skall för lägenhet som har en fungerande eldstad utgå med högre belopp utgörande 3 procent av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

Årsavgiften fastställs av styrelsen. Den skall erläggas månadsvis i förskott så att den finns disponibel på föreningens konto senast den sista helgfria dagen i månaden.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden ej överskrida 2 dagar. Den försumlige skall gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen på obetalt belopp från förfalldagen till dess full betalning skett.

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

Andra avgifter.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut i styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av vid handläggningstidpunkten gällande basbelopp.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsuthyrning får under ett år uppgå till högst 10% av gällande basbelopp. Avgiften ska anpassas till det antal kalendermånader som uthyrningen pågår.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

## § 5

Medverkan i underhåll och städning

Medlem är skyldig att enligt styrelsens beslut vid 1-2 tillfällen per år delta i arbete med fastighetsunderhåll, städning, trädgårdsskötsel etc. Vid förhinder skall det anmälas till styrelsen varvid arbetsuppgift tilldelas som kan lösas på annan tid. Härutöver är medlem skyldig att löpande ansvara för den uppgift som styrelsen enligt en s k blockindelning anvisat.

## § 6

Avsättning till fonder

Inom föreningen skall finnas följande fonder.

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

- Balkong- och altanfond.
- Fond för rökgångar och därtill hörande skorstenar.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Till balkong- och altanfonden samt till fond för rökgångar och därtill hörande skorstenar skall årligen avsättning göras enligt 4 § andra och tredje stycket. Föreningens styrelse disponerar dessa fonder för reparation och underhåll av balkonger, altaner, terrasser, rökgångar och skorstenar.

Det överskott som kan uppstå från föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden om ej föreningsstämman annorlunda bestämmer.

## § 7

Styrelsen och dess åligganden

Styrelsen består av fyra ledamöter med minst en högst två suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie bolagsstämma för tiden fram till ordinarie stämma två år efter valet.

Valbar till styrelsen är även bostadsrättshavares äkta make eller närstående som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren. Ledamot får endast väljas bland dem som bor i föreningens fastighet.

Styrelsen är beslutsför när antalet ledamöter vid sammanträde överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförighet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen svarar för föreningens organisation samt kameral/ekonomisk- och teknisk förvaltning. Styrelsen skall tillse att bokföring och medlemsförvaltning även innefattar en tillfredsställande kontroll.

Genom styrelsens försorg skall föras en medlems- och lägenhetsförteckning. Förteckningen skall innehålla uppgifter om medlemmens namn och hemvist, bostadsrättsvärde, insatsen för bostadsrätten, lägenhetens beteckning, belägenhet, antal rum och kök samt övriga tillhörande utrymmen. Underrättas föreningen om pantsättning skall detta antecknas. Till förteckningen skall fogas bestyrkt kopia av förvärvshandlingen.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen skall årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning som skall innehålla förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning samt budget för kommande räkenskapsår.

## § 8

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två-tre ledamöter och alltid två i förening.

Alla handlingar som undertecknas å föreningens vägnar skall, för att vara giltiga, under-tecknas med "För Brf Draken 20".

## § 9

### Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna skall avslutas den 31 december. Styrelsen skall tillse att dessa föreligger färdiga för granskning av revisorerna före mars månads utgång, senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter skall granskas av en därtill utsedd revisor som, tillsammans med en suppleant, utses enligt samma regler som gäller för styrelsen. Revisorerna skall ha angivit sin berättelse före april månads utgång.

## § 10

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före maj månads utgång.

Vid stämman skall följande ärenden behandlas.

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Föredragning av budget för verksamhetsåret
14. Arvoden åt styrelse och revisorer
15. Val av styrelse och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleant
17. Val av valberedning
18. Stadgeenligt inkomna motioner
19. Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande tas eventuella "övriga frågor" upp till diskussion.

Kallelse till stämma skall åtföljas av bokslutshandlingar och budget.

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om skriftlig framställning gjorts hos styrelsen före mars månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade så begär hos styrelsen.

På extra stämma skall, utöver p 1-7 ovan, endast behandlas ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angetts i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Över beslut som fattas på stämma skall föras protokoll som justeras och som senast inom tre veckor efter stämman skall vara tillgängligt för medlemmarna.

Övriga meddelanden till föreningens medlemmar delges var och en skriftligen.

## § 11

### Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst oavsett om vederbörande innehar en eller flera bostadsrätter. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, myndigt barn, stadigvarande sammanboende eller annan medlem genom fullmakt.

Ombud skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Biträde har yttranderätt.

Medlem som inte fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen enligt dessa stadgar eller lag äger ej rösträtt vid stämma.

Såsom föreningens beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning och andra frågor genom den mening som biträds av ordföranden vid stämman. Omröstning är öppen om ej annorlunda beslutas.

Föregående stycke gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

## § 12

### Om överlåtelse av bostadsrätt

Medlem som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen äger rätt att överlåta sin bostadsrätt till annan person, vars ansökan om medlemskap skall prövas av styrelsen enligt § 2.

Överlåtelsen blir inte giltig förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom i "Lägenhets- och medlemsförteckningen".

En medlem som avser sälja sin bostadsrätt skall anmäla detta till styrelsen.

Medlemsförteckningen ska innehålla datumet då medlemmen inträdde i föreningen

## § 13

### Överlåtarens ansvar

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han antagits till medlem i föreningen. Till dess så sker svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem, såvida icke överlåtelsen skett vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion.

Antages icke den som inropat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion till medlem skall föreningen äga rätt att lösa in bostadsrätten till skälig ersättning dock högst samma pris som köparen erlagt.

## § 14

### Bodelning, arv eller testamente

Den, till vilken avliden medlems bostadsrätt övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, är berättigad att inträda som medlem i föreningen efter ansökan och om vederbörande uppfyller villkoren i § 2.

Ett dödsbo efter en avliden medlem 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 bodelning eller arvskifte med anledning av medlemmens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

## § 15

### Medlems skyldigheter

#### A. Allmänna regler

Medlem är skyldig att iaktta allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Anvisningar och ordningsföreskrifter som styrelse eller föreningsstämma beslutat skall följas. Detta innebär jämväl att medlem är skyldig tillse att dessa regler iakttas av hans hushåll, gäster eller andra som inryms i lägenheten eller utför arbete för hans räkning.

Skulle ohyra visa sig i lägenheten skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

#### B. Underhåll

Medlem är skyldig att till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick och medverka vid av styrelsen beslutad syn av lägenheten.

Medlem svarar för lägenhetens underhåll enligt följande.

- Väggar, golv och tak
- Inredning och utrustning - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.
- Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster. Beträffande ansvaret för fönsterunderhåll övertar föreningen detta om skadan orsakats av brister i det yttre underhållet.
- Byte av kranpackningar, blandare, reparationer och byte av spis, kyl och frys.

Medlem svarar vidare för reparation i anledning av brand eller vattenskada i lägenheten om skadan har uppkommit genom medlemmens och hans hushålls och gästers vållande, vårdslöshet eller försummelse. Motsvarande gäller om skada orsakats av någon som utfört arbete för hans räkning.

Om ohyra förekommer i lägenheten gäller samma regler som vid brand och vattenskada.

Medlem svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare medlem såsom reparationer, underhållsåtgärder, installationer etc. Motsvarande gäller om tidigare medlem underlåtit att på rätt sätt vårda lägenheten.

#### C. Rätt till tillträde till lägenheten

Föreningen äger rätt till tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras för fastigheten.

Vägrar medlem tillträde för sådana ändamål äger föreningen rätt att på medlemmens bekostnad begära handräckning av vederbörlig myndighet.

#### D. Ombyggnader

Medlem får ej utan styrelsens medgivande företa väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Med väsentliga förändringar avses alltid sådana som kräver byggnadslov eller som på annat sätt påverkar fastighetens tekniska installationer eller driftkostnader.

Medlem som bryter mot dessa regler skall, om så påfordras, återställa lägenheten eller fastigheten i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen för de kostnader som kan uppkomma på grund av regelbrottet.

#### § 16

##### Föreningens skyldigheter

Föreningen svarar för fastighetens yttre underhåll (inklusive yttre fönstermålning) och reinvesteringar som hör till fasta installationer, t ex stammar för vatten och avlopp och som inte enl. § 15 ingår i medlemmens ansvar. Härutöver är föreningen ansvarig för alla gemensamma utrymmen och installationer i t ex el- och fjärrvärmecentral, trapphus, källare, tvättstuga, cykelrum och soprum.

Vidare är föreningen ansvarig för underhåll (ej målning) och reparation av radiatorer samt målning (ej reparation) av lägenheternas yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster.

Ansvaret för gård och trädgård åvilar föreningen.

#### § 17

##### Uthyrning mm

Medlem äger ej rätt att uthyra lägenheten i andra hand utan styrelsens godkännande. Sådant tillstånd skall lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Medlem får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

#### § 18

##### Lägenhetens användning

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

##### Förverkande, uppsägning

#### § 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 bostadsrätten till avflyttning



- 1) om medlemmen dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om medlemmen dröjer att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen,
- 2) om medlemmen utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med 17 § 2st eller 18 §,
- 4) om medlemmen eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om medlemmen genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om medlemmen eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 15 § A 1st vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt denna paragraf (A) åligger en medlem,
- 6) om medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 15 § C och han inte kan visa giltigt skäl för detta,
- 7) om medlemmen inte fullgör annan skyldighet och det 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, vilken utgör eller i vilken till en icke oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

## § 20

Uppsägning som avses i 19 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om medlemmen låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 inte heller ske om medlemmen efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

## § 21

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan medlemmen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp medlemmen till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 4 eller 7 eller inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 2 sagt till medlemmen att vidta rättelse.

## § 22

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 medlemmen, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att medlemmen 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 bostadsrätten sades upp.

#### § 23

Sågs medlemmen 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 22 §. Sågs medlemmen upp av någon annan än 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.

#### § 24

##### Skadestånd

Om föreningen säger upp medlemmen till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

#### § 25

##### Offentlig auktion

Har medlemmen 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, medlemmen och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som medlemmen svarar för har blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kap bostadsrättslagen.

#### § 26

Om föreningen tvingas till likvidation eller om utdelningsbara vinster uppkommer skall dessa fördelas enligt lägenheternas andelstal.

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämma den 13 maj 2017.

---

Anders Bergman

---

Karin Ellström

---

Alessandro Gardini

---

Lennart Östman