

Bilaga 1

§18

**Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
(proposition) samt av föreningsmedlem anmält
ärende (motion)**



Proposition, Stadgeändring

Förslag till stadgeändring i första läsningen



Motion

Inga anmälda motioner har inkommit till styrelsen.



Proposition 1, Stadgeändring

Styrelsens föreslår att stämman beslutar om stadgeändring i första läsningen, gällande de lagändringar i bostadsrättslagen som trädde i kraft fram till den 1 januari 2024.

Förslaget till nya stadgar bifogas i efterföljande bilaga, där ändringarna är markerade i gult. Nedan kommenteras ändringarna i stadgeordning.

5 § Bosättningskrav

Kommentar:

Styrelsen ska i samband med ansökan om medlemskap göra en seriös och på objektiva skäl grundad bedömning. Hyresnämnden har vid medlemskapsprövning ställt krav på att styrelsen i vart fall ska kunna göra sannolikt att förvärvaren inte kommer att bosätta sig i lägenheten. Det räcker inte med ett antagande.

6 § Andelsägande

Kommentar:

Begreppet registrerad partner har utmönstrats ur bostadsrättslagen.

8 § Årsavgiftens beräkning

Kommentar:

Paragrafens andra stycke har i föreslagen lydelse kompletterats med möjligheten att ta ut en förhöjd årsavgift även för takterrass. I samband med det har också högsta nivån för procentsatserna för avgifterna setts över och ökats något. Procentsatserna för dessa förhöjda årsavgifter är inte reglerade i lag och är endast ett förslag.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Kommentar:

Ingen ändring av föreningens 9 §, avseende överlåtelse- och pantsättningsavgift men det förekommer att föreningar vill ha möjlighet att ta ut högre avgifter med anledning av att förvaltare tar ut en högre avgift av föreningen för hantering av överlåtelser och pantsättningar. Procentsatserna är inte lagreglerade.

11 § Dröjsmål med betalning

Kommentar:

Språklig justering.

§ 12 Föreningsstämma

Kommentar § 12:

Tillägg med anledning av ändringarna i lagen om ekonomiska föreningar den 1 januari 2024 (SFS

2023:775). Genom detta tillägg, tillsammans med ändringen i § 16, införs en möjlighet att hålla helt digitala stämmor.

Som huvudregel har utomstående inte närvarorätt vid stämman i en bostadsrättsförening. Stämman kan dock besluta att utomstående ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid stämman. Vid digitala stämmor kan det vara svårt att säkerställa att utomstående inte följer stämman digitalt. En digital stämma, eller en hybridstämma, förutsätter dock inte ett stämmobeslut, eller en bestämmelse i stadgarna, om att utomstående ska ha rätt att följa stämman.

Detta framgår i förarbetena till lagändringen, där det även förtydligas att stämmans beslut inte blir ogiltiga genom att någon obehörig har följt den digitala stämman (prop. 2022/23:139, s. 22). Föreningsfunktionärer (exempelvis extern ordförande och protokollförare) har alltid rätt att närvara på stämman.

13 § Motioner

Kommentar:
Språklig justering.

15 § Dagordning

Kommentar:
Fastställande av röstlängd ska lämpligen ske innan några val och beslut äger rum. P 9 revisorns ändrat till revisorernas. Tillägg i p. 13 om eventuellt arvode för valberedning.

16 § Kallelse

Kommentar § 16:

Första stycket har kompletterats med tillägg om att det är styrelsen som kallar till stämma, vad kallelsen måste innehålla samt förtydliganden kring regler om stadgeändringar. Ett förtydligande har även införts om att samma kallelsefrister gäller även om stämman ska fatta beslut i fråga om stadgeändring, likvidation, fusion eller förenklad avveckling. Förklarande tillägg har gjorts om att kallelse per post krävs i vissa specialfall, t.ex. att ordinarie stämma hålls på annan tid än vad stadgarna anger. Sista stycket kan strykas om gemensamma utrymmen i föreningens hus eller webbsida saknas.

Tillägg med anledning av ändringarna i lagen om ekonomiska föreningar den 1 januari 2024 (SFS 2023:775). Genom detta tillägg, tillsammans med ändringen i § 12, införs en möjlighet att hålla helt digitala stämmor.

Genom tillägget införs krav på information i kallelsen om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta. I förarbetena till lagändringen framgår följande om vad detta konkret kan betyda:

”Det gäller sådana praktiska förutsättningar som t.ex. när och hur medlemmarna ska koppla upp sig till stämman och vilken typ av utrustning som behövs. Informationen ska vara tillräcklig för att medlemmarna ska kunna delta i stämman och för att rösta. Det räcker alltså inte att i kallelsen enbart hänvisa till föreningens hemsida för denna information.

Detta hindrar inte att kallelsen kan upplysa om att det finns en hemsida där det finns frågor och svar angående den tekniska lösningen eller en möjlighet för deltagarna att testa sin anslutning och utrustning i förväg.” (prop. 2022/23:139, s. 32)

18 § Ombud och biträde

Kommentar:

Begreppet registrerad partner har utmönstrats ur bostadsrättslagen.

22 § Valberedning

Kommentar:

Kompletterat bestämmelsen med en uppgift om vilka som kan utses till valberedare.

27 § Beslutsförhet och röstning

Kommentar:

Språklig justering.

31 § Styrelsens åligganden

Kommentar:

Språklig justering.

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

Kommentar:

I första stycket har en anpassning till gällande lag skett.

Paragrafen har i andra stycket kompletterats med en skrivning om bostadsrättshavarens skyldighet att följa styrelsens anvisningar i olika hänseenden.

I tredje och femte stycket har ett antal kompletteringar och förtydliganden skett avseende bostadsrättshavarens underhållsansvar för husets olika delar.

37 § Ansvar för ändringar och installationer

Kommentar:

Ny rubrik och språkliga ändringar. Genom sista meningen har det förtydligats att bestämmelsen även gäller lägenhetskompent.

39 § Ersättning för inträffad skada

Kommentar:

En helt ny paragraf som beskriver föreningens ersättningsskyldigheter vid inträffad skada.

43 § Vanvård

Kommentar:

Tillägg med anledning av ändringarna i bostadsrättslagen den 1 januari 2023 (SFS 2022:1026).

44 § Övriga anordningar

Kommentar:

Ett antal kompletteringar och förtydliganden har skett avseende bostadsrättshavarens underhållsansvar för husets olika delar. I övrigt endast språkliga ändringar.

45 § Förändring i lägenhet

Kommentar:

Ändringar och tillägg med anledning av ändringarna i bostadsrättslagen den 1 januari 2023 (SFS 2022:1026). Bostadsrättshavarens skyldighet att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut följer av rättspraxis.

47 § Störningar m.m.

Kommentar:

Paragrafen har fått en ny rubrik och det har förtydligats att den även omfattar vanvård och störningar i boendet.

51 § Förverkandegrunder

Kommentar:

Här har kompletteringar skett med anledning av ändringarna i § 45 och ändringarna i bostadsrättslagen den 1 januari 2023 (SFS 2022:1026) angående tillståndspliktiga förändringar av lägenhet.

56 § Framtida underhåll

Kommentar:

Första stycket är helt nytt. Den nya lydelsen rekommenderar att en underhållsplan upprättas och årligen följs upp. Även styckena tre och fyra är nya och innebär att om underhållsplan finns ska avsättning ske enligt underhållsplanen.

FÖRSLAG TILL STADGEÄNDRING I FÖRSTA LÄSNINGEN

för Bostadsrättsföreningen Svavlet 4
Organisationsnummer 769621–1445

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutsförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Jäv styrelseledamot
- 30 § Firmateckning
- 31 § Styrelsens åligganden
- 32 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 33 § Räkenskapsår
- 34 § Revisor
- 35 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 36 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 37 § Ansvar för ändringar och installationer
- 38 § Brand- och vattenledningsskador
- 39 § Ersättning för inträffad skada
- 40 § Balkong, altan och takterrass
- 41 § Felanmälan
- 42 § Gemensam upprustning
- 43 § Vanvård
- 44 § Övriga anordningar
- 45 § Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 46 § Användning av bostadsrätten
- 47 § Störningar m.m.
- 48 § Tillträdesrätt
- 49 § Andrahandsuthyrning
- 50 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 51 § Förverkandegrunder
- 52 § Hinder för förverkande
- 53 § Ersättning vid uppsägning
- 54 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 55 § Meddelanden
- 56 § Framtida underhåll
- 57 § Upplösning, upplösning och likvidation
- 58 § Tolkning
- 59 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är **Bostadsrättsföreningen Svavlet 4**. Styrelsen har sitt säte i **Stockholms kommun**.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende, parkeringsplatser och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har pga. upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som 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. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. 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

Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap dock endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

4 § 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. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

5 § Bosättningskrav

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

6 § Andelsägande

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

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet ska finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal 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.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong eller takterrass får årsavgiften vara förhöjd med högst 10 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 5 %.

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.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift-, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 2 % 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 en 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.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Dröjsmål med betalning

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

FÖRENINGSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 16.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller annan tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

14 § 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.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av ordförande vid stämman
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4) Godkännande av dagordningen
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förkommande fall åt valberedningen, för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut av antal ledamöter och suppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19) Stämmans avslutande

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

16 § Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

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

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

- 1) en fråga om ändring av stadgarna,
- 2) en fråga om likvidation,
- 3) en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
- 4) en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

- 1) en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
- 2) stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär

- a. att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b. att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
 - c. att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
- 3) stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

17 § 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. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

18 § Ombud och biträde

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Medlem får utöva sin rösträtt genom ett (1) ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Bitrådet har yttranderätt. Bitrådet behöver inte uppvisa fullmakt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka eller sambo

- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare. Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

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.

19 § 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 slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § 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.

21 § Resultatdisposition

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

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna följande förslag för nästkommande räkenskapsår:

- 1) arvode åt styrelsen och revisorer (§13)
- 2) antalet ledamöter och suppleanter (§14)
- 3) samtliga personval (§15, §16 och §17)

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill 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

24 § Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman.

Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan myndig person som är medlem eller som tillhör medlemmens familjehushåll som är bosatt i föreningens hus väljas. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Underårig eller person som är försatt i konkurs, belagd med näringsförbud eller ställd under förvaltare/god man, kan inte väljas till ledamot eller suppleant.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av protokollföraren, 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.

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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.

Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28 § 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.

29 § Jäv styrelseledamot

En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om:

- 1) Avtal mellan honom eller henne och föreningen
- 2) Avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller
- 3) Avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

30 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges besiktiga föreningens hus i lämplig omfattning samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- att avge redovisning för förvaltning 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 senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen

- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa föreningens medlemmar årsredovisningen och revisionsberättelsen
- att årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som anges i GDPR (motsvarande personuppgiftslagen)
- att upprätta och årligen revidera en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus.
- 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 i **stället** skickas till medlemmen.

32 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

34 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända, om inte annat följer av 8 kap. 5 § Lagen om ekonomiska föreningar.

35 § Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Motsvarande gäller även garageplatser med separat upplåtelse.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

- inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenhet med
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- elcentral (säkringskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten
- ventilationsaggregat, t.ex. FTX, som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte
- 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
- golvbrunn med tillhörande klämring
- 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 och spiskåpa
- rensning av vattenlås

- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

37 § Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

38 § Brand- och vattenledningsskador

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

39 § Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se 38 §.

40 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

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, eller utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 45 §, 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 som exempelvis luftvärmepumpar, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt etc. får monteras 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 och i förekommande fall återmontera 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 en bärande konstruktion,
- 2) installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- 3) installation eller ändring av anordning för ventilation,
- 4) installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
- 5) 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.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. 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. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

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 § Störningar m.m.

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

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 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

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 inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men 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 följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- 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
- om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
- 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
- bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 45.

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 tvångsförsälas av Kronofogdemyndigheten enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

55 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens hemsida, genom e-post eller utdelning.

56 § Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

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

Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

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 får 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 går med på beslutet.

Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor, den X och X 2026.