

# Stadgar

## Bostadsrättsföreningen Slottsberget 2 i Västra Frölunda

Organisationsnummer: 769622-0636

## Innehåll

<b>Föreningen</b> .....	<b>4</b>
§ 1 Namn, ändamål och säte .....	4
§ 2 Upplåtelsens omfattning med mera .....	4
§ 3 Definitioner .....	4
<b>Medlemskap</b> .....	<b>4</b>
§ 4 Föreningens medlemmar .....	4
§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap .....	4
§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt .....	5
<b>Övergång av bostadsrätt</b> .....	<b>5</b>
§ 7 Upplåtelseavtal .....	5
§ 8 Förhandsavtal .....	5
§ 9 Överlåtelseavtal .....	5
§ 10 Ogiltighet vid vägrat medlemskap .....	5
§ 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt .....	6
§ 12 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt .....	6
§ 13 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare .....	6
§ 14 Hävning av upplåtelseavtalet .....	6
<b>Avgifter till föreningen</b> .....	<b>6</b>
§ 15 Allmänt om avgifter till föreningen samt andelstal .....	6
§ 16 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand .....	7
§ 17 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning .....	7
§ 18 Övriga avgifter .....	7
§ 19 Föreningens legala panträtt .....	7
<b>Användning av lägenheten</b> .....	<b>8</b>
§ 20 Avsett ändamål .....	8
§ 21 Sundhet, ordning och skick .....	8
§ 22 Upplåtelse av lägenheten i andra hand .....	8
§ 23 Inneboende .....	9
<b>Underhåll av lägenheten</b> .....	<b>9</b>
§ 24 Bostadsrättshavarens ansvar .....	9
§ 25 Balkong, altan, takterrass, uteplats .....	10
§ 26 Våtutrymmen och kök .....	10
§ 27 Föreningens ansvar .....	11
§ 29 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister .....	12
§ 30 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för .....	12
§ 31 Ersättning för inträffad skada .....	12
§ 32 Avhjälpan av brist på bostadsrättshavarens bekostnad .....	12
§ 33 Föreningens rätt till tillträde till lägenhet .....	12
<b>Underhåll av fastigheten och underhållsfonder</b> .....	<b>13</b>
§ 35 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader .....	13
§ 36 Fonder för underhåll .....	13
<b>Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten</b> .....	<b>13</b>
§ 37 Förverkandegrunder .....	13
§ 38 Möjlighet att vidta rättelse m m .....	14
§ 39 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse .....	15
§ 40 Skyldighet att avflytta .....	15

§ 41 Rätt till ersättning samt förfarande vid uppsägning .....	15
§ 42 Tvångsförsäljning .....	15
<b>Styrelse och valberedning .....</b>	<b>15</b>
§ 43 Allmänt, ledamöter och suppleanter .....	15
§ 44 Ordförande, sekreterare samt sammanträden .....	16
§ 45 Styrelsens beslutsföret samt vissa beslut .....	16
§ 46 Protokoll .....	17
§ 47 Firmateckning och likhetsprincipen .....	17
§ 48 Besiktningar och besiktningar .....	17
§ 49 Valberedningens uppdrag .....	18
§ 50 Dagordning .....	18
§ 52 Kallelse .....	19
§ 53 Motioner .....	20
§ 54 Rösträtt, ombud och biträde .....	20
§ 55 Beslut och omröstning samt särskilda villkor för vissa beslut .....	20
§ 56 Ändring av stadgarna .....	21
§ 57 Räkenskapsår .....	21
§ 58 Årsredovisning och fördelning av överskott .....	21
§ 59 Revisorer samt revisorernas granskning och berättelse .....	22
<b>Övrigt .....</b>	<b>22</b>
§ 60 Avsägelse av bostadsrätt .....	22
§ 61 Meddelanden till medlemmarna .....	22
§ 62 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses .....	22
§ 63 Annan lagstiftning .....	22

## Föreningen

### § 1 Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Slottsberget 2 i Västra Frölunda.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt

hållbar utveckling.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Göteborgs kommun.

### § 2 Upplåtelsens omfattning med mera

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och bostadsrättslagen

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus.

En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

### § 3 Definitioner

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

En lägenhet kan vara en bostadslägenhet eller en lokal. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som helt eller inte till oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet. Till lägenhet kan höra mark.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Medlemskap

### § 4 Föreningens medlemmar

Medlemskap kan beviljas fysisk eller juridisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus,

### § 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap

Beslutet att anta en medlem i föreningen fattas av styrelsen med hänsyn till bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att snarast, dock senast inom en (1) månad från mottagandet av en skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap till föreningen, fatta beslut angående medlemskap.

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

En annan juridisk person än kommun eller region som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet kan nekas medlemskap.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska betraktas som utträdd ur föreningen.

### § 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

En person till vilken en bostadsrätt har övergått får inte nekas inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som specificeras i dessa stadgar är uppfyllda och om föreningen rimligen bör acceptera personen som bostadsrättshavare.

Vid förvärv av en bostadslägenhet beviljas medlemskap endast om den förvärvande personen avser att permanent bosätta sig i lägenheten. Vid förvärv av andelar där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, kan styrelsen dock besluta att undantagsvis bevilja medlemskap åt förvärvaren även om denne inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten, förutsatt att någon av andelsägarna har avsikten att göra det. Se dock nästa stycke angående styrelsens befogenhet att neka medlemskap vid andelsförvärv.

Den som förvärvat en andel i en bostadsrätt kan nekas medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, gäller dock vad som anges i 2 kap. 3 och 5 §§ bostadsrättslagen för sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte nekas inträde i föreningen. Medlemskap får heller inte nekas när en bostadsrätt till en bostadslägenhet har övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången.

## Övergång av bostadsrätt

### § 7 Upplåtelseavtal

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen och undertecknas av parterna. I upplåtelschandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenheten med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

### § 8 Förhandsavtal

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

### § 9 Överlåtelseavtal

Ett skriftligt avtal krävs för att överlåta en bostadsrätt genom köp, där både säljare och köpare måste underteckna. Köpehandlingarna ska specificera den aktuella lägenheten och priset, vilket även gäller för byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller ovanstående krav anses ogiltig. Om talan om ogiltighet inte väcks inom två år från överlåtelsens datum förloras rätten till sådan talan.

Om säljaren och köparen enas om ett annat pris än det som anges i köpehandlingarna, är den överenskommelsen ogiltig. Priset som anges i köpehandlingarna gäller istället, men det kan jämkas om det bedöms vara oskäligt med hänsyn till handlingarnas innehåll, avtalets omständigheter, senare händelser och andra relevanta faktorer.

### § 10 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

En överlåtelse av en bostadsrätt anses ogiltig om förvärvaren av bostadsrätten vägras medlemskap i föreningen. Denna bestämmelse gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kapitlet av bostadsrättslagen. Om förvärvaren vägras inträde i föreningen i sådana fall ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, förutom om en juridisk person

enligt § 11 andra stycket har rätt att utöva bostadsrätten utan att vara medlem. En överlåtelse som avses i § 11 femte stycket anses ogiltig om det föreskrivna samtycket inte erhålls.

### § 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

Vid överlåtelse av en bostadsrätt krävs att den nya innehavaren blir medlem i föreningen, om inget annat anges nedan.

En juridisk person kan utöva bostadsrätten utan att vara medlem om den förvärvades genom exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kapitlet av bostadsrättslagen, förutsatt att personen hade panträtt i bostadsrätten. Efter tre (3) år kan föreningen begära att personen visar att någon berättigad till medlemskap förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemskap, annars kan bostadsrätten tvångsförsäljas.

Ett dödsbo kan utöva bostadsrätten utan medlemskap. Efter tre (3) år kan föreningen begära att dödsboet visar att bostadsrätten har delats upp eller att någon som är berättigad till medlemskap förvärvat den, annars kan bostadsrätten tvångsförsäljas.

Om bostadsrätten övergått genom bodelning, arv eller liknande och förvärvaren inte blivit medlem kan föreningen kräva bevis på att en berättigad person har förvärvat den och ansökt om medlemskap, annars kan bostadsrätten tvångsförsäljas.

En juridisk person som är medlem i föreningen kan inte utan styrelsens samtycke förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet. Undantag gäller för förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning där personen hade panträtt i bostadsrätten, samt för förvärv av en kommun eller en region.

### § 12 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt

Vid vanliga förvärv av bostadsrätt är den nya ägaren inte ansvarig för betalningsförpliktelserna som den tidigare ägaren hade gentemot bostadsrättsföreningen.

Om bostadsrätten övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, delar den nya ägaren och den tidigare ägaren ansvaret för de betalningsförpliktelser som den tidigare ägaren hade som innehavare av bostadsrätten.

### § 13 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

### § 14 Hävning av upplåtelseavtalet

Om bostadsrättshavaren inte betalar insats eller upplåtelseavgift i rätt tid och inte heller rättar till detta inom en (1) månad efter anmaning, kan föreningen häva upplåtelseavtalet. Undantag gäller om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Vid hävning har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada.

## Avgifter till föreningen

### § 15 Allmänt om avgifter till föreningen samt andelstal

För varje bostadsrätt ska bostadsrättshavaren betala insats, årsavgift och eventuella övriga avgifter enligt föreningens stadgar, inklusive upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Föreningen är inte berättigad att ta ut ytterligare avgifter för åtgärder som regleras av bostadsrättslagen eller andra författningar.

Styrelsen är ansvarig för att fastställa storleken på insatsen, årsavgiften, överlåtelseavgiften, pantsättningsavgiften, upplåtelseavgiften och avgiften för andrahandsupplåtelse. Beslut om ändring av insatsen kräver alltid beslut av föreningsstämman. Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas

bostadsrättshavarna. Lägenheten får inte tas i besittning första gången förrän fastställd insats och eventuell upplåtelseavgift har betalats till föreningen, om inte styrelsen har medgett annat.

Styrelsen ska även fastställa årsavgiften, vilken ska vara ekonomiskt hållbar för föreningen på lång sikt. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna i förhållande till deras insatser. Vidare, om en kostnad som hänför sig till uppvärmning, nedkylning, varmvatten eller elektrisk ström kan påföras bostadsrättshavaren efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften baseras på den uppmätta förbrukningen. För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering, om kostnaden direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, eller om en annan fördelningsgrund än insatser är mer lämplig.

Betalning av årsavgiften ska ske i förskott, fördelat på månad för bostad och lokal. Betalning ska vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Betalning via post eller bankkontor anses vara omedelbart mottagen av föreningen. Betalning via standardiserad betaltjänst anses vara mottagen av föreningen när betalningsuppdraget mottogs av betaltjänstförmedlaren.

### **Andelstal**

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämman. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

### **§ 16 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand**

Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift vid övergång av bostadsrätt. Överlåtelseavgiften är normalt tre och en halv (3,5) procent av gällande prisbasbelopp vid överlåtelse.

Föreningen har rätt att ta ut en pantsättningsavgift vid pantsättning av bostadsrätt. Pantsättningsavgiften är vanligtvis en och en halv (1,5) procent av gällande prisbasbelopp vid underrättelse om pantsättningen.

Föreningen har rätt att ta ut en avgift vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand. Årliga avgiften får inte överstiga tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för det år lägenheten är upplåten i andra hand. Vid upplåtelse under en del av året beräknas den maximala avgiften utifrån antalet kalendermånader lägenheten är upplåten.

### **§ 17 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning**

Vid försenad betalning av årsavgift eller andra avgifter till föreningen påförs dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfallodagen till dess att full betalning sker. Bostadsrättshavaren ska även ersätta påminnelseavgift och eventuell inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader med mera.

### **§ 18 Övriga avgifter**

För tillkommande nyttigheter, såsom parkeringsplatser eller extra förrådsutrymmen, som endast utnyttjas av vissa medlemmar, fastställer styrelsen särskild ersättning med hänsyn till jordabalken och annan relevant lagstiftning.

### **§ 19 Föreningens legala panträtt**

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för obetalda avgifter såsom insats, årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Denna panträtt behandlas vid utmätning eller konkurs som en handpanträtt och har företräde före andra panträtter, om inte annat följer av bostadsrättslagen.

## Användning av lägenheten

### § 20 Avsett ändamål

Bostadsrättshavaren får endast använda lägenheten för det avsedda ändamålet, vilket vanligtvis är som permanentbostad för bostadsrättshavaren.

Föreningen kan endast åberopa avvikelser från detta om det har avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem.

Om en bostadslägenhet innehas av en juridisk person måste den användas för uthyrning som permanentbostad, om inte annat avtalats. Om bostadsrättshavaren använder lägenheten för annat ändamål, ansvarar de för kostnader relaterade till lägenhetens anpassning, ändringar som krävs av myndigheter, ökade föreningskostnader och återställande av lägenheten i ursprungligt skick, om inte annat avtalats.

### § 21 Sundhet, ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon 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 iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Om föreningen antagit ordningsregler är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen. Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör,

och

2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommunen där lägenheten är belägen om störningarna.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

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

### § 22 Upplåtelse av lägenheten i andra hand

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

Styrelsens samtycke krävs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

Om styrelsen vägrar ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse av en bostadsrätt, kan bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden ger tillstånd till upplåtelsen.

Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor och är begränsat till 6 eller 12 månader.

### § 23 Inneboende

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

## Underhåll av lägenheten

### § 24 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Om garage, förråd eller annat utrymme ingår i upplåtelsen eller hör till lägenheten gäller samma ansvarsfördelning för dessa som för lägenheten. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet.

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. Notera att elinstallationer som huvudregel enbart får utföras av auktoriserad elinstallatör, eller någon som omfattas av elinstallationsföretagets egenkontrollprogram. Kontrollera alltid att elinstallationsföretaget finns i Elsäkerhetsverkets register och att företaget får utföra det aktuella arbetet. Det är bostadsrättshavarens ansvar att de elinstallationer som görs i lägenheten utförs korrekt. Inspektionsluckor måste bibehållas tillgängliga.

Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han eller hon är skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Om inte föreningen tecknat en försäkring med kollektivt bostadsrättstillägg bör bostadsrättshavaren teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens reparationsoch underhållsansvar enligt dessa stadgar.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak
- icke bärande innerväggar
- ledningar för avlopp, gas, vatten, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- ledningar för elektricitet, såväl synliga som icke synliga i lägenheten (från och med huvudbrytaren i lägenhetens elcentral (säkringsskåpet))

- lägenhetens elcentral (säkringsskåp), strömbrytare, eluttag och armaturer
- anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavaren i lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- elradiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- varmvattenberedare (förutsatt att den inte är integrerad med anordning som föreningens veldstäder och braskaminer, dock ej tillhörande rökgångar utanför lägenheten)
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stuckaturer
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier
- till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, hakar, brytskydd, barnskyddsspärrar, spröjs, isolerglaskassett, fönsterkitt (på insidan och mellan fönster/dörrar/inglasningspartier), låsanordningar, nycklar, ringklocka, vädringsfilter, spaltventiler, gångjärn och tätningslister. Gångjärn som är en integrerad del av dörr- eller fönsterkonstruktionen svarar dock föreningen för.
- Föreningen svarar även för ytterdörrens tätningslister, som är en del av brandskyddet.
- persienner
- elektrisk golvvärme

Bostadsrättshavaren svarar vidare för all målning av förutom utvändigt målning och kittning av ytterbalkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier.

Bostadsrättshavaren svarar även för att funktionen i beslagningen av fönster och dörrar sköts och smörjs fortlöpande och att spaltventiler rengörs.

Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

### § 25 Balkong, altan, takterrass, uteplats

Om lägenheten är försedd med balkong, altan, takterrass eller uteplats, är bostadsrättshavaren ansvarig för renhållning och snöskottning. Dessutom är bostadsrättshavaren ansvarig för att underhålla golvens yttskikt samt insidan av sidopartier, fronter och fristående tak. Det bör noteras att golvplattan på en balkong ovanför en annan lägenhet inte klassificeras som tak i detta avseende.

Om lägenheten inkluderar en takterrass, måste bostadsrättshavaren också se till att avrinning för dagvatten inte blockeras. Målning ska utföras enligt instruktioner från föreningen.

### § 26 Vätutrymmen och kök

Beträffande vätutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- yttskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar
- klämring runt och insats i golvbrunn
- rensning av golvbrunn, insats i golvbrunn, sil och vattenlås
- inredning och belysningsarmaturer
- elektrisk handdukstork
- vitvaror och sanitetsporslin
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen

- armaturer för vatten, kranar inklusive kranbröst, blandare, duschmunstycke, packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
- vitvaror
- köksfläkt, spiskåpa och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren enbart för armaturer och strömbrytare samt för rengöring av dessa och byte av filter). Installation som påverkar ventilationen kräver styrelsens tillstånd.
- avfallskvarn
- 

### § 27 Föreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av nedan inredning och installationer förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa:

- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler vilka tjänar mer än en lägenhet
- servisledning fram till huvudbrytare i lägenhetens elcentral
- ledningar för avlopp, gas, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg
- värmepanna/värmepump
- vattenfyllda radiatorer och därtill kopplade värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)
- golvbrunn
- ytter-, balkong- och altandörrar med tillhörande karmar och tätningslistor som är en del av brandskyddet
- gångjärn vilka är en integrerad del av dörr- eller fönsterkonstruktionen
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- målning av utsidan av ytter-, balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier
- rökkanaler och rökgångar utanför lägenheten
- postanordningar såsom fastighetsboxar, brevlådor, brevinkast och leveransboxar
- vattenburen golvvärme som är en del av fastighetens uppvärmningssystem
- solceller
- staket

### § 8 Reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada

Bostadsrättshavaren är endast ansvarig för reparationer till följd av brand- eller vattenskador om skadan har uppstått genom:

Egen vårdslöshet eller försummelse, eller

Vårdslöshet eller försummelse av:

- a) Någon i hushållet eller besökare som gäst,
- b) Någon annan person som tillfälligt vistas i lägenheten, eller
- c) Någon som utför arbete i lägenheten på uppdrag av bostadsrättshavaren.

För reparationer till följd av brandskada som orsakats av någon annan än bostadsrättshavaren själv är bostadsrättshavaren endast ansvarig om denne har brustit i omsorg och tillsyn.

### § 29 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

Bostadsrättshavaren måste omedelbart meddela föreningen om det finns fel eller brister i den utrustning i lägenheten som föreningen är ansvarig för enligt tidigare bestämmelser.

### § 30 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för

Föreningen har befogenhet att ta på sig utförandet av underhållsåtgärder som normalt skulle vara bostadsrättshavarens ansvar enligt tidigare bestämmelser. Beslut om detta ska tas på föreningsstämman och bör främst gälla åtgärder som genomförs i samband med omfattande underhåll eller renovering av föreningens byggnad, vilket påverkar bostadsrättshavarens lägenhet.

### § 31 Ersättning för inträffad skada

Vid skada där föreningen blir skyldig att betala ersättning till bostadsrättshavaren för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller dock för brand- eller vattenledningsskada, se § 28 ovan.

### § 32 Avhjälpande av brist på bostadsrättshavarens bekostnad

Om bostadsrättshavaren försummar sitt underhållsansvar enligt § 24-26, eller genomför en förändring av lägenheten som kräver tillstånd enligt § 34 utan att ha fått lov, vilket kan äventyra någon annans säkerhet eller orsaka omfattande skador på någon annans egendom, och bostadsrättshavaren inte åtgärdar bristen trots uppmaning, har föreningen rätt att åtgärda bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### § 33 Föreningens rätt till tillträde till lägenhet

Företrädare för föreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för övervakning eller för att utföra arbete som föreningen är ansvarig för eller har rätt att genomföra enligt § 32. Vid avsägelse av bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas måste bostadsrättshavaren tillåta visning av lägenheten vid lämplig tidpunkt. Föreningen måste se till att bostadsrättshavaren inte utsätts för mer olägenheter än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren måste acceptera eventuella inskränkningar i sin nyttjanderätt som är nödvändiga för att bekämpa skadedjur i byggnaden eller på marken, även om deras lägenhet inte påverkas av skadedjuret.

Om bostadsrättshavaren inte tillåter tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan Kronofogden besluta om särskild handräckning.

### § 34 Ändring av lägenhet

Bostadsrättshavaren måste få styrelsens godkännande innan denne utför någon åtgärd i lägenheten som inkluderar:

Ingrepp i en bärande konstruktion,

Installation eller ändring av avlopps-, värme-, gas- eller vattenledningar,

Installation eller ändring av ventilationsanordningar,

Installation eller ändring av eldstad, röckanal eller andra ingrepp i brandskyddet, eller

Väsentliga förändringar av lägenheten.

För lägenheter med särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid styrelsens tillstånd för åtgärder som kan påverka dessa värden.

Styrelsen kan endast neka tillstånd för en åtgärd enligt ovan om den medför påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Tillstånd kan också ges under vissa villkor, såsom att bostadsrättshavaren ska stå för eventuella kostnader som kan uppstå till följd av åtgärden.

Om bostadsrättshavaren inte är nöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. Alla förändringar i lägenheten måste utföras professionellt.

Tillbyggnad:

Markiser, inglasningar, belysningsarmaturer, kyl- och värmesystem, solskydd, parabolantenner och liknande anordningar får endast monteras på byggnadens utsida efter att ha erhållit styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren ansvarar för underhållet av sådana anordningar och måste på egen bekostnad demontera dem om det behövs för att föreningen ska kunna utföra sitt underhållsansvar eller på grund av myndighetsbeslut.

Vid förändring av lägenhetens planritning eller struktur skall medlemmen alltid begära styrelsens tillstånd.

## Underhåll av fastigheten och underhållsfonder

### § 35 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader

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

### § 36 Fonder för underhåll

Föreningen ska inrätta en fond för det planerade underhållet av föreningens fastigheter och tillhörande byggnader. Avsättningar till denna underhållsfond ska göras årligen med belopp som specificeras i den ekonomiska planen för det första året och därefter enligt den fastställda underhållsplanen enligt § 35 ovan.

Utöver detta har bostadsrättshavare möjlighet att bilda sina egna individuella underhållsfonder för sina lägenheter. Beslut om inrättande, avskaffande och årliga avsättningar till dessa individuella fonder fattas av styrelsen, och avsättningar kan göras genom årliga bidrag från bostadsrättshavarna

## Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten

### § 37 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts kan förverkas under vissa omständigheter, vilket ger föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Dessa omständigheter inkluderar:

**1, Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift:** Om bostadsrättshavaren inte betalar insats eller upplåtelseavgift inom två veckor från förfallodagen efter påminnelse från föreningen.

**1a. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse:** Om bostadsrättshavaren inte betalar årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse inom en vecka för bostadslägenheter eller två vardagar för lokaler efter förfallodagen.

**2, Olovlig andrahandsupplåtelse:** Om bostadsrättshavaren upplåter lägenheten i andra hand utan behörigt samtycke eller tillstånd.

**3, Användning för annat ändamål eller inneboende:** Om lägenheten används i strid med dess avsedda ändamål eller om bostadsrättshavaren har inneboende till men för föreningen eller annan medlem.

**4, Ohyra:** Om det finns ohyra i lägenheten på grund av bostadsrättshavarens vårdslöshet eller om ohyran sprids till följd av försummelse att rapportera till styrelsen.

**5, Vanvård, störningar, brott mot ordning:** Om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren stör grannar, inte upprätthåller ordning, eller inte följer föreningens regler.

**6, Vägran av tillträde:** Om bostadsrättshavaren vägrar tillträde till lägenheten utan giltig anledning.

**7, Skyldighet av synnerlig vikt:** Om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som anses vara av synnerlig vikt för föreningen.

**8, Brottsligt förfarande:** Om lägenheten används för brottslig verksamhet eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

**9, Otillåtna om- och tillbyggnader:** Om bostadsrättshavaren utför om- eller tillbyggnader utan nödvändigt tillstånd.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten förverkad om bostadsrättshavaren är en kommun eller en region och skyldigheten inte kan fullgöras av dem.

Bostadsrättshavaren kan undvika uppsägning genom att rätta till situationen efter tillsägelse.

Vid vissa förhållanden, såsom olovlig andrahandsupplåtelse eller otillåtna om- eller tillbyggnader, måste bostadsrättshavaren ansöka om tillstånd och rätta till situationen inom en viss tidsram för att undvika uppsägning.

Uppsägning på grund av störningar i boendet kräver underrättelse till socialnämnden. Vid särskilt allvarliga störningar kan uppsägning ske utan föregående underrättelse.

### § 38 Möjlighet att vidta rättelse m m

Uppsägning av bostadsrättshavare på grund av förhållanden enligt § 37 punkterna 2, 3 eller 5-7 är endast tillåten om bostadsrättshavaren inte åtgärdar situationen omedelbart efter att ha fått en anmodan om detta. Vid olovlig andrahandsupplåtelse enligt § 37 punkt 2 får inte uppsägning ske om bostadsrättshavaren ansöker om tillstånd till andrahandsupplåtelsen efter att ha fått anmodan och får tillstånd beviljat. För att bostadsrättshavaren ska kunna avskiljas från lägenheten på grund av olovlig andrahandsupplåtelse måste föreningen meddela bostadsrättshavaren att åtgärda situationen inom två månader från den dag då föreningen fick kännedom om den olovliga andrahandsupplåtelsen.

Uppsägning av bostadslägenhet på grund av störningar enligt § 37 punkt 5 är inte tillåten förrän socialnämnden har underrättats. Vid särskilt allvarliga störningar gäller uppsägningsreglerna enligt § 37 punkt 5 även om ingen tidigare anmodan om åtgärd har skett. Vid sådana allvarliga störningar kan uppsägning av bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden, men en kopia av uppsägningen måste skickas till nämnden.

Rättelseanmodan och underrättelse till socialnämnden krävs dock om störningarna inträffade under tid då lägenheten var uthyrd i andra hand enligt § 22. Om nyttjanderätten har förverkats på grund av förhållanden enligt § 37 punkterna 1-3 eller 5-7, men rättelse sker innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, kan bostadsrättshavaren inte avskiljas från lägenheten på grund av dessa förhållanden. Detta undantag gäller inte om nyttjanderätten har förverkats på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet enligt § 21 tredje stycket.

Bostadsrättshavaren kan inte avskiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick kännedom om

förhållanden enligt § 37 punkt 4 eller 7. Avskiljande av bostadsrättshavaren på grund av förhållanden enligt § 37 punkt 8 är endast möjligt om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har lett till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock rätt att säga upp bostadsrättshavaren fram tills två månader efter att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

### § 39 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse

Enligt § 37, om nyttjanderätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse och föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas inom tre veckor för bostadslägenheter eller inom två veckor för lokaler från det att bostadsrättshavaren fått underrättelse om möjligheten att återfå lägenheten genom betalning och att föreningen sagt upp honom eller henne.

Om bostadsrättshavaren hindrats från att betala avgiften i tid på grund av sjukdom eller liknande oförutsedda omständigheter och avgiften betalas så snart som möjligt, får han eller hon inte avhysas.

Dock kan beslut om avhysning tidigast meddelas den tredje vardagen efter utgången av den angivna betalningstiden, om bostadsrättshavaren vid upprepade tillfällen inte betalat avgiften i tid och därigenom åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

### § 40 Skyldighet att avflytta

Om bostadsrättshavaren sägs upp till avflyttning av någon av orsakerna som anges i § 37 punkt 1, 4-6 eller 8, är han eller hon skyldig att genast flytta. Vid uppsägning av bostadsrättshavaren av någon av orsakerna enligt § 37 punkt 2, 3, 7 eller 9 har han eller hon rätt att bo kvar till det närmaste månadsskiftet efter tre månader från uppsägningen, såvida inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare.

### § 41 Rätt till ersättning samt förfarande vid uppsägning

Uppsägningen ska vara skriftlig och delges den som avses för uppsägning. Vid uppsägning av bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för eventuell uppkommen skada.

### § 42 Tvångsförsäljning

Enligt § 40 i bostadsrättslagen, om en bostadsrättshavare separeras från sin lägenhet på grund av uppsägning enligt § 37 ovan, måste bostadsrätten säljas med tvång enligt kapitel 8 i bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna kommer överens om annat.

Kronofogden genomför tvångsförsäljningen efter att ha mottagit en ansökan från bostadsrättsföreningen. Det är dock möjligt att skjuta upp försäljningen tills brister som bostadsrättshavaren ansvarar för har åtgärdats.

## Styrelse och valberedning

### § 43 Allmänt, ledamöter och suppleanter

Styrelsen är ansvarig för att hantera föreningens angelägenheter genom att företräda dess intressen och säkerställa en tillfredsställande skötsel av organisation, ekonomi och andra frågor.

Dessutom ska styrelsen främja medlemmarnas trivsel och engagemang genom utbildning, information och effektiv hantering av föreningens egendom.

Det är också styrelsens ansvar att skapa likvärdiga möjligheter för alla bostadsrättshavare att använda sina lägenheter med hänsyn till deras olika förutsättningar.

#### **Mandatperiod:**

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en maximal period av två (2) år. Varje år utses en ny styrelseordförande, men denne förblir en ledamot av styrelsen och kan fortsätta sin roll som styrelseledamot för längre tid. Styrelseledamöter och suppleanter kan omväljas under mandatperioden. Vid en helt nyvald styrelse på föreningsstämman ska hälften av mandatperioden, eller närmast högre antal vid udda antal, vara ett år. Suppleanter tillträder i den ordning de är valda, om inte föreningsstämman har valt personliga suppleanter. Vid eventuella vakanser under mandatperioden måste dessa ersättas senast vid nästkommande ordinarie föreningsstämma. Vid val för att fylla vakanser ska den nya ledamoten eller suppleanten utses av den som ursprungligen utsett personen som ska ersättas.

#### **Antalet och utseende av styrelseledamöter och suppleanter:**

Styrelsen ska bestå av mellan 3 och 7 styrelseledamöter samt max 3 styrelsesuppleanter, som väljs enligt följande:

a) Föreningsstämman väljer mellan 3 och 7 ledamöter samt max 3 suppleanter.

#### **Personer som är valbara som styrelseledamöter eller suppleanter inkluderar:**

- Medlemmar i föreningen.
- Personer som tillhör ett medlems familjehushåll och är bosatta i föreningens hus.
- Styrelseledamöter eller delägare i medlemmar som är juridiska personer.

Personer som är underåriga, i konkurs, har näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamöter eller suppleanter.

#### **§ 44 Ordförande, sekreterare samt sammanträden**

Om inget annat beslutas av föreningsstämman ska styrelsen, bland sina ordinarie ledamöter, utse en ordförande under det styrelsesammanträde som hålls i samband med den reguljära föreningsstämman eller vid en extra föreningsstämma där styrelseval har ägt rum.

Om föreningsstämman väljer att utse en ordförande, ska styrelsen då bland sina ordinarie ledamöter även utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare, brandskyddsansvarig, eventuell elanläggningsansvarig, utbildningsansvarig samt miljöansvarig utses.

Det åligger ordföranden att kalla till sammanträden vid behov. Varje styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen ska sammankallas. En sådan begäran måste framställas skriftligen och innehålla ärendet som ledamoten önskar att styrelsen ska behandla. Om en sådan begäran görs är ordföranden skyldig att kalla till sammanträde.

#### **§ 45 Styrelsens beslutsföret samt vissa beslut.**

##### **Beslutsfattande i Styrelsen:**

Styrelsen är beslutföret om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. För att ett beslut ska vara giltigt måste mer än hälften av de närvarande ledamöterna rösta för det.

Vid lika röstetal har styrelsens ordförande utslagsröst.

Om inte alla ledamöter är närvarande måste även mer än en tredjedel av det totala antalet ledamöter ha röstat för beslutet.

Vid händelse av att en ledamot tillkommer eller frånfaller under sammanträdet, till exempel på grund av jäv, måste en ny bedömning av beslutsförheten göras.

Beslut får inte fattas i ett ärende om inte samtliga styrelseledamöter, om det är möjligt, har fått tillfälle att delta i ärendets behandling och har erhållit tillfredsställande underlag för att kunna avgöra ärendet.

Styrelsen eller dess ställföreträdare får inte följa föreskrifter från föreningsstämman som strider mot bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

#### **Beslut om Inteckning och Andra Inskrivningar:**

Styrelsen eller dess befullmäktigade företrädare får besluta om inteckning eller andra inskrivningar i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

#### **Beslut om Bostadsrättstillägg:**

Styrelsen eller dess befullmäktigade företrädare får besluta att teckna försäkring som täcker bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar, känt som bostadsrättstillägg.

#### **Beslut om Avyttring av Föreningens Fastighet/Tomträtt:**

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte avyttra föreningens fasta egendom eller tomträtt utan bemyndigande från föreningsstämman.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, väsentliga förändringar eller till- och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan godkännande från föreningsstämman.

#### **Beslut om Kollektivanslutning för Bredband, Telefoni, TV med mera:**

Styrelsen eller dess befullmäktigade företrädare får inte träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande tjänster utan bemyndigande från föreningsstämman.

Om stämman har gett styrelsen generellt bemyndigande får styrelsen förlänga eller ingå nya avtal av liknande slag.

### **§ 46 Protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska undertecknas eller justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot som styrelsen utser. Om suppleanten har ersatt ledamot kan suppleant utses att justera protokoll.

Tid för sammanträdet, vilka som närvarat samt vilka beslut som fattats ska anges i protokollet. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Endast styrelseledamot, suppleant och revisor har rätt att ta del av styrelsens protokoll.

Styrelsen kan dock besluta om att låta annan person ta del av styrelsens protokoll.

### **§ 47 Firmateckning och likhetsprincipen**

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två av styrelsens ledamöter gemensamt.

Styrelsen eller någon annan representant för föreningen får inte vidta åtgärder som kan gynna en medlem eller någon annan på bekostnad av föreningen eller någon annan medlem.

### **§ 48 Besiktningar och besiktningar**

Styrelsen är ansvarig för att kontinuerligt genomföra nödvändiga besiktningar av föreningens egendom, för vilken föreningen har underhållsansvaret. I årsredovisningens förvaltningsberättelse ska styrelsen ge en översiktlig rapport om det framtida underhållsbehovet samt beskriva större underhållsåtgärder som har genomförts under året.

### § 49 Valberedningens uppdrag

Vid den årliga ordinarie föreningsstämman (årsstämma) utser föreningen årligen minst två (2) personer till att utgöra ledamöter i valberedningen. Deras mandat sträcker sig fram till nästa ordinarie stämma (årsstämma).

Valberedningens primära ansvar är att föreslå lämpliga och valbara kandidater till de olika förtroendeposterna som föreningsstämman ska välja.

## Föreningsstämma

### § 50 Dagordning

Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt a-g samt t ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

Stämman får besluta om ett samlat arvode till flera eller samtliga styrelseledamöter som därefter fördelas av styrelsen

### § 51 När och hur skall stämman hållas

Föreningsstämman, även känd som årsstämman, ska organiseras inom en tidsram av sex (6) månader efter slutet av varje räkenskapsår, dock tidigast tre (3) veckor efter revisoreernas rapport har lämnats in.

Om det finns skäl enligt styrelsen eller om det begärs skriftligen av en revisor eller minst en tiondel av alla röstberättigade medlemmar, ska en extra föreningsstämma hållas före nästa ordinarie stämma.

Kallelsen till den extra stämman måste utfärdas inom två (2) veckor från den dag då begäran mottogs av föreningen. Föreningsstämman ska normalt hållas på platsen där styrelsen är belägen, men styrelsen kan besluta att hålla stämman helt eller delvis digitalt. Vid en digital stämma är den digitala delen öppen för allmänheten utan behov av särskilt stämmobeslut. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att delta vid föreningsstämman.

Styrelsen har befogenhet att fatta beslut om att hålla föreningsstämman helt eller delvis digitalt. Vid en digital stämma är det avgörande att föreningen har väldefinierade rutiner för att säkerställa identifiering av deltagare och korrekt rösträkning. Den tekniska utrustning som medlemmarna förväntas ha tillgång till anses generellt vara tillräcklig för att delta i stämman och möjliggör en smidig och effektiv process för alla involverade parter.

### § 52 Kallelse

Ordinarie föreningsstämma, även kallad årsstämma, kallas enligt följande procedur: Kallelsen till ordinarie föreningsstämma måste anslås digitalt eller på väl synlig plats inom föreningens fastighet, tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Dessutom ska kallelsen delges medlemmarna genom skriftligt meddelande i deras brevlådor eller fastighetsboxar, eller genom elektroniska medel såsom e-post för de medlemmar som har angett en e-postadress. Om medlemmen har uppgett en annan postadress ska kallelsen skickas dit istället. I vissa specifika fall kan det finnas striktare krav på den elektroniska kallelsen, vilket beskrivs i ett separat avsnitt nedan.

I kallelsen måste det tydligt framgå, genom hänvisning till relevant stadgarna eller på annat sätt, vilka ärenden som kommer att behandlas vid stämman. Om det finns förslag till ändring av stadgarna som ska behandlas vid stämman, måste det fullständiga innehållet av ändringen anges i kallelsen. Om det föreslås att text ska tas bort från stadgarna ska även detta framgå tydligt i kallelsen.

Om föreningsstämmobeslut kräver att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas förrän den första stämman har hållits. I sådana fall måste den senare kallelsen ange vilket beslut den första stämman fattade.

Kallelse till extra föreningsstämma ska ske enligt följande: Tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman ska kallelsen utfärdas. I kallelsen måste det eller de ärenden för vilka stämman utlyses tydligt anges. Dessa kallelsefrister gäller även om föreningsstämman ska behandla specifika ärenden, såsom:

- en fråga om ändring av stadgarna
- en fråga om likvidation
- en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

#### Särskilt om elektronisk kallelse

När det kommer till elektronisk kallelse till föreningsstämma, är det tillåtet för föreningen att använda sig av elektroniska hjälpmedel såsom e-post. Det är dock viktigt att notera att det finns vissa särskilda fall där det ställs högre krav på kallelsen enligt lag.

Dessa situationer inkluderar följande:

- Om stämman ska hållas på en annan tid än vad som bestämts i stadgarna.
- Om stämman ska behandla särskilda stadgeändringar som påverkar medlemmarnas skyldigheter att betala insatser/avgifter, minskar rätten till återbetalning av insatser enligt 10 kapitlet i lagen om ekonomiska föreningar, eller om rätten till vinst inskränks eller rätten till tillgångar vid föreningens upplösning begränsas. För ytterligare information rekommenderas att hänvisa till lagen om ekonomiska föreningar.
- Om stämman ska besluta om fusion, likvidation eller förenklad avveckling av föreningen.

I dessa specifika fall måste kallelsen till föreningsstämman lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar. Om en medlem har angett en annan postadress måste kallelsen istället skickas dit.

### § 53 Motioner

För medlemmar som vill att ett specifikt ärende ska behandlas vid den ordinarie föreningsstämman, är det nödvändigt att skriftligt anmäla ärendet till styrelsen.

Denna anmälan måste göras senast en (1) månad efter räkenskapsårets slut, eller vid en senare tidpunkt som styrelsen kan besluta om.

Detta ärende kommer sedan att inkluderas i kallelsen till föreningsstämman för behandling.

### § 54 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämman tilldelas varje medlem en röst. Om flera medlemmar äger en bostadsrätt gemensamt, har de endast en gemensam röst. I likaså har en medlem som innehar flera bostadsrätter bara en röst. Om flera medlemmar gemensamt äger flera bostadsrätter, kan de emellertid avge en röst var.

Endast medlemmar som har uppfyllt sina ekonomiska åtaganden gentemot föreningen enligt stadgarna och lag har rätt att rösta på föreningsstämman.

Varje medlems rösträtt på föreningsstämman kan utövas personligen av medlemmen själv, av en ställföreträdare enligt lag eller genom ett ombud med en skriftlig, daterad och undertecknad fullmakt. Fullmakten är giltig i högst ett (1) år från utfärdandet.

En medlem kan välja vilket som helst ombud för att representera sig. Ett ombud får endast representera en medlem, och medlemmen kan ha med sig ett valfritt biträde.

### § 55 Beslut och omröstning samt särskilda villkor för vissa beslut

Föreningsstämmans beslut grundas på majoriteten av de avgivna rösterna, där stämмоordföranden har en avgörande röst vid lika antal röster.

Vid val gäller den kandidat som erhållit flest röster, medan lottning avgör vid lika röstetal.

Första stycket undantas från beslut som kräver specifik majoritet enligt stadgarna eller lagstiftningen.

Alla omröstningar på föreningsstämman sker öppet, om inte en närvarande medlem begär en sluten omröstning vid personval.

För att ett beslut enligt denna paragraf ska vara giltigt, måste det fattas på en föreningsstämma och följa följande bestämmelser:

1. Ändring av insats som rubbar inbördes förhållanden: Beslutet måste godkännas av samtliga berörda bostadsrättshavare eller av minst två tredjedelar av dem, med godkännande från hyresnämnden om enighet inte nås.

2. Ökning av samtliga insatser utan rubbning av inbördes förhållanden: Alla bostadsrättshavare måste gå med på beslutet, eller åtminstone två tredjedelar av de röstande, med godkännande från hyresnämnden.
3. Förändring eller ianspråktagande av bostadsrättslägenhet: Beslutet kräver bostadsrättshavarens samtycke, eller åtminstone två tredjedelar av de röstande med hyresnämndens godkännande om samtycke inte ges.
4. Utvidgning av föreningens verksamhet: Beslutet måste godkännas av minst två tredjedelar av de röstande.
5. Överlåtelse av hus med bostadsrätt: Beslutet kräver samtycke från minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna, med följd av beslut enligt likvidationsprocessen enligt lagen om ekonomiska föreningar.
6. Ändring av andelstal som rubbar inbördes förhållanden. Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet. Stämmobeslut avseende ändrade andelstal krävs dock inte vid ny- eller tilläggsupplåtelse av bostadsrätter, även om övriga bostadsrättshavarens inbördes förhållande rubbas pga. upplåtelsen så länge inte någon av övriga bostadsrättshavare får en högre årsavgift än tidigare.

Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 3 eller 5 ovan.

## § 56 Ändring av stadgarna

### Majoritetskrav

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det.

Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3, eller det högre antal som anges nedan, av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas fordras att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

### Årsredovisning, räkenskaper och revision

## § 57 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med 1 juli t o m 30 juni.

## § 58 Årsredovisning och fördelning av överskott

Styrelsen är skyldig att senast sex (6) veckor före årsstämman överlämna en årsredovisning till föreningens revisorer. Årsredovisningen ska innehålla en förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Eventuellt överskott från föreningens verksamhet ska antingen avsättas till en fond för planerat underhåll, till en dispositionsfond eller balanseras i ny räkning. Detta görs för att säkerställa en sund ekonomisk hantering och främja föreningens långsiktiga stabilitet.

### § 59 Revisorer samt revisorernas granskning och berättelse

Vid den årliga ordinarie föreningsstämman utses en (1) revisor och en (1) revisorssuppleanter för att granska styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper fram till nästa ordinarie stämma.

Det rekommenderas att minst en revisor och en suppleant är auktoriserad eller godkänd revisor.

Om en registrerad revisionsbyrå utses som revisor behövs ingen suppleant för den revisorn.

Revisorena ska i enlighet med god revisionssed granska föreningens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning, följa de föreskrifter som fastställts av föreningsstämman och avge en revisionsberättelse enligt lag om ekonomiska föreningar till föreningsstämman för varje räkenskapsår.

Revisionen ska vara avslutad och en revisionsberättelse ska lämnas till styrelsen inom tre (3) veckor efter att styrelsen har lämnat årsredovisningen till revisorerna. Om revisorerna gör anmärkningar mot styrelsens förvaltning i sin revisionsberättelse, ska styrelsen ge en skriftlig förklaring till stämman.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelse och eventuellt styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska vara tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före årsstämman, antingen i fysisk eller digital form. Medlemmar har rätt att begära att få handlingarna utskickade fysiskt.

## Övrigt

### § 60 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare kan avsäga sig bostadsrätten tidigast två (2) år från upplåtelsen för att befrias från sina förpliktelser. Avsägelsen måste göras skriftligen till styrelsen.

Vid avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen tre (3) månader efter avsägelsen eller vid ett senare månadskifte enligt överenskommelse. Övergången sker utan ersättning till bostadsrättshavaren.

### § 61 Meddelanden till medlemmarna

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag, ska meddelanden till medlemmarna förmedlas genom anslag digitalt eller på väl synlig plats inom föreningens fastighet. Alternativt kan de distribueras genom utdelning i medlemmarnas brevinkast, brevlådor eller fastighetsboxar. Dessutom kan meddelanden skickas med elektroniska hjälpmedel såsom e-post till de medlemmar som har uppgett en e-postadress och samtyckt till att ta emot kommunikation på detta sätt.

### § 62 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses

Vid upplösning av föreningen och efter laglig avveckling av verksamheten ska eventuellt överskott tillfalla bostadsrättshavarna. Överskottet ska fördelas proportionellt i förhållande till de insatser som varje bostadsrättshavare har gjort.

### § 63 Annan lagstiftning

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.

Undertecknade intygar att ovanstående stadgar antogs vid föreningsstämma

den \_\_\_\_\_ samt \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

Registrerat hos bolagsverket den .....