



STADGAR

BRF SOLGÅRDEN I STOCKHOLM



Beslutade 2023-03-08 samt 2023-06-01



FÖRENINGENS FIRMA § 1

1 § Företagsnamn, ändamål, Säte

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Solgården i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmanas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun

Avsnitt 1 – Medlemskap i bostadsrättsföreningen

MEDLEMSKAP § 2–6

2 § Medlemskap och överlåtelse

Vid upplåtelse erhålls medlemskap i föreningen i samband med upplåtelsen. En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om densamme har antagits till medlem i föreningen. Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av lag. Förvärvaren ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia av överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare samt innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen skall snarast möjligt, normalt inom två månader från att komplett ansökan inkommit, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövning ta kreditupplysning på sökande. 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. Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

3 § Medlemskapsprövning av fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar

bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, hudfärg, nationalitet, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Omyndig fysisk person får nekas medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning, tvångsförsäljning, övergång av bostadsrätten till dödsbo samt liknande förvärv.

4 § Medlemskapsprövning av juridisk person

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person, som är medlem i föreningen, får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting/region får inte vägras medlemskap.

5 § Andelsägande

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

6 § Bosättningskrav

Förvärvare ska bosätta sig permanent i bostadsrätten. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En bostadsrättshavare får nyttja sin lägenhet som övernattningslägenhet endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke, tillståndet ska vara tidsbestämt. Bostadsrättshavare skall skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till nyttjande av bostadsrätten som övernattningslägenhet. I ansökan ska anges skälet till att nyttja lägenheten som övernattningslägenhet.

Avsnitt 2 – Ekonomi

AVGIFTER § 7–11



7 § Insatser och avgifter

Föreningens verksamhet ska finansieras genom insatserna samt att medlemmarna erlägger årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och upplåtelseavgift enligt styrelsens beslut.

Insats, årsavgift och eventuella upplåtelseavgifter för bostadsrätt fastställs av styrelsen. Ändringar av insats beslutas av föreningsstämman i enlighet med bostadsrättslagen.

8 § Årsavgiften

Vid beslut om avgifter ska styrelsen iakttä följande.

Årsavgiften ska finansiera föreningens löpande kostnader och avsättningar för framtida behov. Fördelningen av årsavgiften lägenheterna emellan ska ske i förhållande till lägenheternas insatser.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för individuell mätning av driftkostnader enligt stycket ovan och administrativa kostnader i samband därmed, samt ersättning för bredband, kabel-tv, telefoni och fastighetsavgift, skall erläggas med lika belopp per lägenhet. Vad gäller bredband och kabel-tv kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

Beslut om ändring av grunderna för årsavgiften skall fattas av föreningsstämman.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 3,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren.

Pantsättningsavgiften får maximalt uppgå till 1,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för upprättelse av pantsättning. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

10 § Avgift för andrahandsupplåtelse

Vid andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenhet kan styrelsen fastställa en avgift om maximalt 10 % av det prisbasbelopp per år av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för andrahandsuthyrningen. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal

kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgift betalas av bostadsrättsinnehavaren.

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer. Årsavgiften ska betalas på det sätt som styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Om årsavgift eller övriga förpliktelser inte betalas i rätt tid har föreningen rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Avsnitt 3 - Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN § 12–18

12 § Användning av lägenheten

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

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall denne tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö. Bostadsrättshavaren är även skyldig att när han använder lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter av föreningen meddelade ordningsföreskrifter och policys. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

13 § Försäkring

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att teckna och vidmakthålla en gällande försäkring med bostadsrättstillägg som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen väljer att teckna en gemensam försäkring för alla bostadsrättshavarens



underhålls- och reparationsansvar, ska medlemmarna informeras om detta. För det fall sådan gemensam försäkring upphör, ska medlemmarna i god tid informeras så att de ges möjlighet att själva teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg innan den gemensamma försäkringen upphör.

14 § Ombyggnation

Vid ombyggnation av lägenheten ska ansökan lämnas skriftligen till styrelsen.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändringar 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.

Med väsentlig förändring avses även bland annat förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. En förändring får inte innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar för att bygganmälan görs eller bygglov söks samt att övriga erforderliga myndighets tillstånd erhålls.

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 av styrelsen. Ombyggnad på balkong kräver särskilt tillstånd av styrelsen.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

15§ Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, insynsskydd, avskiljare, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar liksom för eventuell skada. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

16 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför åtgärd i strid med 14§ så 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.

17 § Tillträde

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Skriftligt meddelande om detta skall dessförinnan läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

18 § Andrahandsupplåtelse och inneboende

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

Bostadsrättshavare skall skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Ansökan ska ha inkommit till styrelsen senast en månad innan planerad upplåtelseperiod påbörjas.

Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

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

Vad som följer av denna paragraf gäller även för juridisk person.

ANSVAR § 19 - 25

19 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Bostadsrättshavaren svarar för lägenhetens samtliga funktioner samt för det



löpnade och periodiska underhållet. Detta gäller även förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av Fastigheten. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren svarar bl.a. för lägenhetens:

- Egna installationer
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, elradiatorer, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledning; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning. Beträffande stamledning för el svarar bostadsrättshavaren endast från och med lägenhetens undercentral(proppskåp).
- Om ohyra förekommer i lägenheten skall vad som sagts om ansvarsfördelningen vid brand eller vattenledningsskada äga motsvarande tillämpning.
- Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

Lägenhetsdörr/balkongdörr/ altandörr/ säkerhetsgrind/Fönster och fönsterdörrar

Dörrblad, karm, foder insida, låscylinder, låskistor och beslag inkl. nycklar, gångjärn, handtag och beslag, ringlocka, brevinkast, invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar (inkl. utbyte), fönsterbågar invändigt. Fönsterglas (innerglas och ytterglas), spanjolett inkl. handtag, beslag och lås, fönsterbänk, persienner och markiser (styrelsens tillstånd krävs för montering av markis), vädringsfilter, tätningslister. För skada på fönster eller ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

Utbyte av ytterdörr är bostadsrättshavarens ansvar, dock ska styrelsen rådfrågas.

Golv i lägenhet

Ytbehandling, ytbeläggning, tätskikt i våtutrymme,

fuktisolerande skikt, underliggande skikt som krävs för att anbringa ytskikt i fackmässigt utförande, golvvärme som föreningen ej försett lägenheten med.

Innerväggar och innertak i lägenhet

Ytbeläggning, Ytskikt t.ex. tapeter, målning, tätskikt i våtutrymme, fuktisolerande skikt, underliggande skikt som krävs för att anbringa ytskikt i fackmässigt utförande.

Balkong

Snöröjning, renhållning, insida av balkong. Det åligger bostadsrättshavaren att se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

VVS-artiklar

Tvättställ och bidé (inkl. utbyte), blandare, dusch, duschslang, kranar, kranbröst (inkl. utbyte), golvbrunn samt klämring (inkl. utbyte och rensning), vattenlås, bottenventiler, packningar (inkl. utbyte), avstängningsventiler, WC-stol (inkl. utbyte), varmvattenberedare, badkar och duschkabin (inkl. utbyte), torkskåp med inredning (inkl. utbyte), torktumlare (inkl. utbyte), diskbänksbeslag (inkl. utbyte), tvättbänk och tvättlåda (inkl. utbyte), tvättmaskin m. tillhörande ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning (inkl. utbyte där styrelsen ska godkänna installationens utförande), ventilationsfilter(inkl. utbyte) byte och rengöring av t.ex. filter i köksfläkt, ventilationsdon (Från- och tilluftsventiler), vattenradiatorer med ventiler och Termostat(enbart målning), elektrisk handdukstork, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill.

Köksutrustning

Diskmaskin m. tillhörande ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning (inkl. utbyte, styrelsen ska godkänna installationens utförande), kyl- och frysskåp (inkl. utbyte), droppskydd till diskmaskin, kyl och frys. (inkl. utbyte), spis, ugn och mikrovågsugn (inkl. utbyte), Köksfläkt (inkl. utbyte).

Elartiklar

Undercentral(säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledning (telefon, kabel-tv, data m.m.) i lägenheten, kanalisationer, strömbrytare (gäller även utbyte), eluttag (gäller även utbyte), armatur (gäller även utbyte), elektrisk golvvärme som föreningen ej försett lägenheten med, elektrisk/vattenburen handdukstork.

Övrigt

Källarförråd som tillhör lägenhet,



inredningssnickerier, kryddställ, badrumsskåp, hatthylla, innerdörrar, gardinstänger, beslag, brandvarnare, glober till köks-, badrums- och toalettbelysning, trösklar, socklar, foder och lister, torkställning.

20 § Föreningens ansvar

Föreningen ansvarar för:

-radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, element, gas, ventilation och el; i fråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla,

Lägenhetsdörr/balkongdörr/ altandörr/ Fönster och fönsterdörrar

Målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning. Yttre målning av fönsterkarmar, Springventil.

Golv i lägenhet

Underliggande bjälklag.

Innerväggar och innertak i lägenhet

Bärande konstruktioner, liggande stomme.

VVS – artiklar

Vattenradiatorer med ventiler och Termostat, Avloppsledning utbyte (reparationer pga. uttjänt fr.o.m. golv/vägg), avloppsrensning (fram till vertikal stam), Kall- och varmvattenledningar (fr.o.m. golv/vägg), Fungerande ventilation (godkänd OVK).

Elledningar

Elledningar fram till säkringstavla, teleledningar fram till kopplingsplint utanför lägenhetsdörr, data- och TV-kablage Fram till lägenhet (Ingrepp i kablage i lägenhet får ej ske utan styrelsens godkännande).

Balkonger

balkong(utbyte), balkonggolv och balkongtak, utsida av balkong.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad i dessa stadgar sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

21 § Beslut i vissa frågor om förändringar i föreningens hus

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till-eller ombyggnad

innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

22 § Ansvar vid Brand och vattenledningsskador

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagt endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

23 § 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.

24 § Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utför en åtgärd i strid med 14 §, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

FÖRVERKANDE §25

25 § Grunder för förverkande

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan, om inte annat framgår av lag, förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om;

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse till föreningen
2. lägenheten utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem



4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem.

5. 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

6. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar

7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta

8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

9. 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

10. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 14 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

I vissa fall ska socialnämnden underrättas enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

I bostadsrättslagen finns ytterligare bestämmelser och krav för att få säga upp en bostadsrättshavare.

Avsnitt 4 - Bestämmelser om föreningen **STYRELSEN § 26 - 37**

26 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen skall bestå av lägst tre (3) och högst fem (5) styrelseledamöter, med lägst 0 och högst två (2) styrelsesuppleanter. Styrelsen väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma. Två (2) Styrelseledamöter väljs för en tid av högst två (2) år, övriga styrelseledamöter och Styrelsesuppleanter väljs för ett (1) år.

Till styrelseledamot eller styrelsesuppleant kan förutom medlem även väljas make eller sambo till medlem. Styrelseledamot ska vara bosatt i föreningens hus.

Styrelsen konstituerar sig själv.

27 § Valberedning

Valberedning väljs för ett (1) år. Valberedningen skall

bestå av lägst en (1) och högst tre (3) personer, varav en sammankallande.

28 § Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförhet minst antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om beslutet.

29 § Jäv i vissa styrelsefrågor

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. Bestämmelsen tillämpas också på ombud för medlem.

30 § Styrelseprotokoll

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av 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. En styrelseledamot har rätt att få sin avvikande mening antecknad till protokollet.

31 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

32 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
- att avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),



- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga/syna föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen/synen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter i enlighet med lagstadgade regler att skapa regler och riktlinjer för behandling av personuppgifter som görs av föreningen i egenskap av personuppgiftsansvarig samt personuppgiftsbiträde samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna i föreningen.

33 § Medlemsförteckning

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar. För det fall att nya eller ändrade uppgifter tillkommer, ska dessa registreras utan dröjsmål.

Medlemsförteckningen ska innehålla:

- Medlemsnamn och postadress
 - Tidpunkten för medlemmens inträde
 - det antal medlemsinsatser som medlemmen deltar med i föreningen (ägarandel)
 - det sammanlagda beloppet av medlemsinsatser som betalats in (insats)
 - Den bostadsrätt som medlemmen har
- Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig för var och en som vill ta del av den.

34 § Lägenhetsförteckning

Styrelsen skall föra förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Underrättas föreningen om att en lägenhet har pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, ska detta genast antecknas samt datum för anteckningen anges.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla:

- Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
- Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
- Bostadsrättshavarens namn
- Insatsen för bostadsrätten

- Vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten
- samt datum för utfärdandet av pantsättning

Vid överlåtelse av bostadsrätt ska kopia på överlåtelseavtalet bifogas förteckningen.

Lägenhetsförteckningen är inte offentlig.

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

35 § Förvaltningen

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen. Förvaltaren skall inte vara medlem i styrelsen.

36 § Avyttring m.m.

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

REVISORER §37–38

37 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

38 § Revisor

För granskning av årsredovisningen jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning skall av ordinarie föreningsstämma utses minst en (1) och högst två (2) revisorer jämte högst två (2) revisorssuppleanter för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisor och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisor behöver inte vara auktoriserade eller medlem i föreningen.

Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorn. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Det åligger revisorn att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSSTÄMMA § 39 -45

39 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende (motioner) behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin



begäran hos styrelsen senast före februari månads utgång, eller den senare tid som styrelsen kan komma att meddela.

40 § Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året, tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om tid, plats och de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och extra föreningsstämma. Kallelsetiden är även densamma om föreningsstämman ska behandla fråga gällande ändring av stadgarna, likvidation, fusion eller förenklad avveckling.

Kallelse sker genom dels anslag i A- respektive B-uppgången, dels genom utdelning eller utskick genom e-post till medlemmar som uppgivit e-postadress. Andra meddelanden än kallelse sker genom antingen anslag i A B-uppgången eller utskick genom e-post eller utdelning.

Kallelse får skickas med e-post även 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 att medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas, att medlems rätt till föreningens vinst inskränks, att medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks, att medlems rätt att få ut ett belopp enligt 13 kap. Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar inskränks och denna ändring ska gälla även för dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes, eller att medlems rätt att gå ur föreningen försämras och denna ändring ska gälla även för dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes, eller
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.

41 § Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämmoderförande
3. Anmälan av stämmoderförandens val av protokollförare

4. Fastställande av röstlängd
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Godkännande av dagordningen
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

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

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Medlem äger rätt att efter stämmans avslutande vid årsmöte väcka förslag, vilka därvid kan diskuteras men ej avgöras genom beslut vid årsmöte.

42 § 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.

43 § Närvarorätt

Föreningsstämman får utöver vad som anges för ombud och biträde besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt om det biträds av två tredjedelar av de avgivna rösterna.



44 § Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud eller biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Ombud får företräda högst (2) medlemmar. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt men ej rösträtt. Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Sådan kan äga rum, om mötet först genom öppen omröstning bifaller röstning med slutna sedlar. Vid öppen omröstning med lika röstetal äger ordföranden utslagsröst. Vid sluten omröstning med lika röstetal avgör lotten.

45 § Protokoll från föreningsstämma

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett.

Av protokollet ska framgå stämmans beslut, om omröstning har skett ska resultatet av denna framgå. Röstlängden ska tas med i eller bifogas protokollet. Protokollet ska justeras av två justerare samt ordföranden på stämman. Senast tre (3) veckor efter stämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

ÖVRIGT §46–48

46 § Framtida underhåll

Avsättning för att säkerställa underhåll av föreningens hus liksom ianspråktagande av avsatta medel ska baseras på en av styrelsen upprättad underhållsplan med flerårig investeringsbudget och beslutas av föreningsstämma. Avsättning ska göras enligt föreningens underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

47 § Vinstfördelning samt Upplösning av föreningen

Om föreningsstämman beslutar att dela ut uppkommen vinst eller om föreningen upplöses skall vinsten respektive behållna tillgångar fördelas medlemmarna emellan enligt de grunder som gäller för bestämmande av årsavgiften.

48 § Övrigt

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

