

# STADGAR

## för

# BRF MARSKALKEN 2, SOLNA

## Innehåll

<b>FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL</b> .....	<b>3</b>
1 § FÖRENINGENS FIRMA OCH SÄTE .....	3
2 § FÖRENINGENS ÄNDAMÅL .....	3
<b>MEDLEMSKAP</b> .....	<b>3</b>
3 § ALLMÄNNA BESTÄMMELSER .....	3
4 § UTESLUTNING OCH UTTRÄDE.....	3
<b>INSATS, AVGIFTER OCH ÅRSAVGIFT</b> .....	<b>3</b>
5 § ALLMÄNNA BESTÄMMELSER .....	3
6 § ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT, AVGIFT FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE OCH DRÖJSMÅLSRÄNTA.....	4
<b>UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT</b> .....	<b>4</b>
7 § UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL .....	4
8 § ÖVERLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL .....	4
9 § RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTT I FÖRENINGEN .....	4
<b>RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG</b> .....	<b>5</b>
10§ ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH OGILTIG ÖVERLÅTELSE.....	5
11§ BODELNING, ARV, TESTAMENTE MM.....	5
<b>AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT</b> .....	<b>5</b>
12§ AVSÄGELSE .....	5
<b>BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER</b> .....	<b>5</b>
13§ UNDERHÅLLSFÖRDELNING MELLAN BOSTADSRÄTTSHAVAREN OCH FÖRENINGEN .....	5
14§ FÖRSÄKRINGAR .....	7
15§ BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTT ATT ÄNDRA I LÄGENHETEN .....	7
16§ STÖRNINGAR, SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK .....	7
17§ FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE TILL LÄGENHETEN .....	8
18§ UPPLÅTELSE I ANDRA HAND .....	8
19§ LÄGENHETENS ÄNDAMÅL .....	8
20§ INNEBOENDE.....	9
<b>FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT</b> .....	<b>9</b>
21§ FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTT .....	9
<b>RÄKENSKAPSÅR</b> .....	<b>10</b>
22§ FÖRENINGENS RÄKENSKAPSÅR .....	10
<b>STYRELSE OCH VALBEREDNING</b> .....	<b>10</b>
23§ ANTAL STYRELSELEDAMÖTER OCH SUPPLEANTER.....	10
24§ BESLUTFÖRHET.....	10
25§ FIRMATECKNING.....	10
26§ BESLUT OM FÖRENINGENS EGENDOM .....	10
27§ STYRELSENS ÅLIGGANDEN .....	10
28§ VALBEREDNING .....	10

<b>MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING</b> .....	<b>11</b>
29§ MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING .....	11
<b>REVISORER</b> .....	<b>11</b>
30§ FÖRENINGENS REVISORER .....	11
<b>FÖRENINGSSTÄMMA</b> .....	<b>11</b>
31§ FÖRENINGSSTÄMMA OCH KALLELSE.....	11
32§ MOTIONER.....	11
33§ DAGORDNING .....	11
34§ PROTOKOLL .....	12
35§ RÖSTRÄTT OCH OMRÖSTNING.....	12
<b>FONDER</b> .....	<b>12</b>
36§ UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND .....	12
<b>VINST</b> .....	<b>13</b>
37§ VINSTFÖRDELNING .....	13
<b>UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION</b> .....	<b>13</b>
38§ FÖRENINGENS UPPLÖSNING .....	13
<b>ÖVRIGT</b> .....	<b>13</b>
39§ ANNAN LAGSTIFTNING.....	13

## **FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL**

### **1 § Föreningens firma och säte**

Föreningens firma är **Bostadsrättsföreningen Marskalken 2, org nr 769604-1644**. Styrelsen har sitt säte i **Solna**.

### **2 § Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## **MEDLEMSKAP**

### **3 § Allmänna bestämmelser**

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen utom i fall som följer av bostadsrättslagen (nedan BRL) 2 kap 10 §. Styrelsen ska i sin prövning iaktta bestämmelserna i dessa stadgar och i BRL.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap. För att kommun och landsting ska erhålla medlemskap fordras att sådana förhållanden kan påvisas som enligt artikel 11(1) i Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (EKMR) respektive 2 kap 1 § Regeringsformen (RF) medger undantag från föreningsfriheten.

### **4 § Uteslutning och utträde**

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

## **INSATS, AVGIFTER OCH ÅRSAVGIFT**

### **5 § Allmänna bestämmelser**

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med BRL.

Varje bostadsrätt ska betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för de i 36 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och el kan erläggas efter förbrukning. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelning än andelstal bör tillämpas, har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

## **6 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och dröjsmålsränta**

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2.5% av det prisbasbelopp enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av köparen. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

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

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

## **UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

### **7 § Upplåtelseavtalets innehåll**

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

### **8 § Överlåtelseavtalets innehåll**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

### **9 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen**

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny bostadsrättshavare, får den nya innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap BRL och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap BRL för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex

månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap BRL för dödsboets räkning.

## **RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG**

### **10 § Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse**

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En förutsättning för att en fysisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet ska beviljas medlemskap är att förvärvaren ska bosätta sig permanent i lägenheten. En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller, om bostadsrätten efter förvärvet innehas av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap BRL och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

### **11 § Bodelning, arv, testamente mm**

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap BRL för förvärvarens räkning.

## **AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT**

### **12 § Avsägelse**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **13 § Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar och ordningsregler som styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

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

### **Bostadsrättshavaren**

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) Ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt och fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
- b) Icke bärande innervägg.
- c) Glas och båggar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning utom fönstrens utsida. Motsvarande gäller för balkonginglasning, balkong- eller altandörr och därtill hörande tröskel.
- d) Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida.
- e) Innerdörr och säkerhetsgrind.
- f) Lister, foder, stuckaturer.
- g) Inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschkabin och dylikt.
- h) Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- i) Anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten.
- j) Rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- k) Elradiatorer; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiatorer och värmeledning.
- l) Elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur.
- m) Köksfläkt jämte kåpa. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter.
- n) Brandvarnare.
- o) Egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av insidorna på balkong eller altan/uteplats.

3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

4. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom
  - a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
  - b) vårdslöshet eller försummelse av
    - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
    - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
    - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.
5. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

6. Bostadsrättshavaren ska snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

### **Föreningen**

1. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom
  - a) ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
  - b) vattenfylld radiator, förutom målning,
  - c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp,
  - d) ytbehandling av ytterdörrutsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong eller altandörr,
  - e) vattenburen handdukstork,
  - f) rökgång,
  - g) ventilationskanaler och ventilationsdon.
2. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavarens ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

### **14 § Försäkringar**

Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

### **15 § Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten**

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

- 1) ingrepp i bärande konstruktion,
- 2) ändring av befintliga ledningar för avlopp, el, ventilation, värme eller vatten, eller
- 3) annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

### **16 § Störningar, sundhet, ordning och gott 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. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 13 § punkt 4 b).

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, 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 kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

### **17 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 13 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § BRL eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap BRL, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746 om betalningsföreläggande och handräckning).

### **18 § Upplåtelse i andra hand**

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

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar 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 och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

- 1) om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap BRL 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 ett landsting med de förutsättningar som angivits i 3 § ovan.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

### **19 § Lägenhetens ändamål**

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



## 20 § Inneboende

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

## FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

### 21 § Förverkande av nyttjanderätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalnings-skyldighet,
- 2) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 3) bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand, även korttidsuthyrning, eller om bostadsrättshavaren har inneboende till men för föreningen eller medlem i föreningen,
- 4) lägenheten används i strid med 19 eller 20 §§,
- 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 ohyra sprids i huset,
- 6) lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt BRL och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavarens till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkterna 3, 4, eller 6 – 8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 18 §.

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

## **RÄKENSKAPSÅR**

### **22 § Föreningens räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m den 1 juli t o m den 30 juni.

## **STYRELSE OCH VALBEREDNING**

### **23 § Antal styrelseledamöter och suppleanter**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämma för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma, ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Den som är underårig eller i konkurs eller som har förvaltare kan inte väljas till ledamot eller suppleant.

### **24 § Beslutsförhet**

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

### **25 § Firmateckning**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

### **26 § Beslut om föreningens egendom**

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i 15 §.

### **27 § Styrelsens åligganden**

Det åligger styrelsen att bland annat

- 1) avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- 2) minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisoreernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det gångna räkenskapsåret,
- 3) att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt
- 4) protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på tryggsamt sätt.

### **28 § Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst två ledamöter till valberedning, av vilka stämman utser en till sammankallande. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits.

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.

## **MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING**

### **29 § Medlems- och lägenhetsförteckning**

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

## **REVISORER**

### **30 § Föreningens revisorer**

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hålls. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att

- verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt
- senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **31 § Föreningsstämma och kallelse**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före november månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma som för extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämma ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

### **32 § Motioner**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den första oktober det år föreningsstämman ska hållas, eller vid den senare dag som styrelsen meddelar.

### **33 § Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Godkännande av dagordningen
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justerare och rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse

- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Tillsättande av valberedning
- 17) Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §
- 18) Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

### **34 § Protokoll**

Ordförande ska sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämma. I fråga om protokollets innehåll gäller

- att röstlängd, om sådan upprättats, ska tas in i eller biläggas protokollet
- att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- om omröstning ägt rum, att resultatet ska anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

### **35 § Rösträtt och omröstning**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är en make eller maka, sambo eller en annan medlem i bostadsrättsföreningen.

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

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

Det fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap BRL.

## **FONDER**

### **36 § Underhållsplan och fond**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll. Om så anses lämpligt får också en dispositionsfond bildas.

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

## **VINST**

### **37 § Vinstfördelning**

Den vinst som kan uppstå av föreningens verksamhet kan avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

## **UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION**

### **38 § Föreningens upplösning**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

## **ÖVRIGT**

### **39 § Annan lagstiftning**

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

---

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma per 2017-11-09 och vid extrastämma per 2017-12-12'