

# STADGAR FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKEN ÄLVSBYN



Stadgarna antogs slutligen 2026-03-23 efter val på två föreningsstämmor, 2026-03-01 samt 2026-03-23

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Björken, 798800-0068

## Älvsbyn

Dessa stadgar bygger på stadgar från 3 mars 1944 som är omarbetad i november 2003 och antagits på årsstämman i februari 2004.

Dessa nya stadgar utgår från Fastighetsägarnas mönsterstadgar för bostadsrättsföreningar 2023.

## Företagsnamn, säte och ändamål

### 1 § Föreningens företagsnamn och säte

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Björken, 798800-0068. Styrelsen har sitt säte i Älvsbyn.

### 2 § Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Medlemskap

### 3 § Ansökan om medlemskap

Fråga om att bevilja medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen ska i sin prövning följa bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen. Ansökan om medlemskap i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Om medlemskap beviljas, ska, om styrelsen inte beslutar något annat, medlemskapet gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerat, genast. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska beviljat medlemskap gälla från dagen för styrelsens besl ut. Om överprövning av styrelsens beslut om vägrat medlemskap finns särskilda regler i bostadsrättslagen. Föreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Stadgarna antogs slutligen 2026-03-23 efter val på två föreningsstämmor, 2026-03-01 samt 2026-03-23

#### **4 § Rätt till medlemskap**

Medlemskap kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse från föreningen eller övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om villkoren i dessa stadgar 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.

#### **5 § Medlemskap för fysisk person**

Om en fysisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet inte har för avsikt att bosätta sig permanent i lägenheten har föreningen rätt att neka medlemskap. Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller maka får maken eller makan inte nekas medlemskap. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

#### **6 § Medlemskap för juridisk person**

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får nekas medlemskap i föreningen. En kommun eller region som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får nekas medlemskap i föreningen.

#### **7 § Medlemskap vid andelsförvärv**

Den som förvärvat andel i en bostadsrätt får nekas medlemskap i föreningen. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas gäller dock 4 och 5 §§.

### **Upplåtelse, övergång och utövande av bostadsrätt**

#### **8 § Upplåtelse**

Bostadsrätt upplåts skriftligen och endast till medlem i föreningen. Som medlem godtas inte juridisk person. Upplåtelsehandlingen ska skrivas under av parterna och innehålla parternas namn, den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift. Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det också anges från vilket datum som tillträde medges.

#### **9 § Överlåtelseavtal**

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.

## **10 § Juridisk persons förvärv**

En juridisk person får inte ingå avtal om att förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

## **11 § Ogiltiga överlåtelse**

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte beviljats medlemskap, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning. Om ogiltighet vid brister i formföreskrifter vid upplåtelse eller överlåtelse finns särskilda bestämmelser i bostadsrättslagen.

## **12 § Rätt att utöva bostadsrätt**

När en bostadsrätt har överlåtit från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon beviljats medlemskap i föreningen.

### *Dödsbos utövande av bostadsrätten*

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten även om 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 bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

## **13 § Bodelning, arv, testamente m.m.**

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv eller testamente och förvärvaren inte antagits som 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. Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

## **14 § Årsavgift och insats**

Varje bostadsrättshavare ska betala årsavgift (hyra) till föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet. Årsavgiften fastställs av styrelsen och ska fördelas mellan bostadsrätterna i förhållande till lägenhetens andelstal. Andelstalet fastställs av styrelsen. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, renhållning och el kan erläggas efter förbrukning. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas efter förbrukning eller med lika belopp per lägenhet. Årsavgift ska betalas i förskott senast den 27:e i varje kalendermånad. Insats för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av insats fattas på en föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

## 15 § Andra avgifter

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får tas ut av överlåtaren med högst 2,5 procent av

prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Pantsättningsavgift får tas ut med högst 1 procent av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning. Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 15 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift eller förseningsersättning samt inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

## Ansvar för mark, hus och lägenheter

### 16 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även annat lägenhetskomplement om sådana ingår i bostadsrättsupplåtelsen. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Åtgärder som påverkar husets ventilation får inte utföras utan styrelsens tillstånd.

Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för följande i lägenheten:

- a. ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt; bostadsrättshavaren ansvarar även för tätskikt,
- b. icke bärande innerväggar,
- c. till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter, tätningslister samt invändig målning; bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för utbyte av fönster och fönsterdörr,
- d. till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, tätningslister, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevkast; bostadsrättshavaren ansvarar även för reparation av ytterdörrens insida samt all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; bostadsrättshavaren ansvarar inte för utbyte av ytterdörr,
- e. innerdörr och säkerhetsgrind inklusive karmar,
- 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, duschvägg, duschkabin och dylikt,

- h. ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas och informationsöverföring till de delar dessa är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i. anslutningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare och duschanordning; inklusive packningar till dessa,
- j. vattenlås och golvbrunn inklusive klämring samt rensning av dessa; rensning av ledningar, till de delar ledningarna är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k. varmvattenberedare om sådan finns,
- l. elektrisk golvvärme, elhanddukstork, och elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- m. säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- n. köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem; bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- o. brandvarnare ska finnas i alla lägenheter,
- p. egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.
- q. att enligt gemensamma scheman utföra gräsklippning, krattning, blomvattning, trapp- och källarstädning, viss snöskottning och sopning av broar,

### **Skötselansvisningar för lägenhetskompement.**

Om lägenheten är försedd med balkong åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Detta gäller oavsett om ytan är upplåten med bostadsrätt eller inte. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

### **17 § Bostadsrättsföreningens ansvar**

Föreningen svarar för att hålla husen, marken och lägenheterna i gott skick i den mån ansvaret inte åligger bostadsrättshavaren.

Föreningen ansvarar bland annat för:

- a. ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- b. vattenfylld radiator, förutom målning; vattenburen handdukstork och vattenburen golvvärme, om föreningen försett lägenheten med dessa,
- c. i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp, samt i gemensamma utrymmen,

Stadgarna antogs slutligen 2026-03-23 efter val på två föreningsstämmor, 2026-03-01 samt 2026-03-23

d. reparation, målning och annan ytbehandling av utsida av ytterdörr i den mån ansvaret enligt 16 § d. inte åligger bostadsrättshavaren; utbyte av ytterdörr,

e. målning av fönster och fönsterdörr inklusive målning mellan fönsterbåge, dock med undantag för insidan av fönster och fönsterdörr; utbyte av fönster och fönsterdörr,

f. rökgång, ventilationskanal och ventilationsdon som ingår i husets ventilationssystem,

### **18 § Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra**

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller

2. 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.

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 det första stycket om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

### **19 § Övertagande av underhållsansvar**

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och avse åtgärder som företas i samband med underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

## **Bostadsrättshavarens skyldigheter**

### **20 § Försummelse av underhållsansvar**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utför en åtgärd i strid med 23 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **21 § Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist**

Bostadsrättshavaren är skyldig att snarast till föreningen anmäla fel och brister som omfattas av föreningens ansvar.

## **22 § Försäkring**

Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring. Bostadsrättshavaren bör även teckna sådan försäkring som omfattar skador på de delar av fastigheten som bostadsrättshavaren ansvarar för (bostadsrättstillägg). Om föreningen tecknar sådan försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren vid försäkringsfall för kostnad för självrisk, åldersavdrag och dylikt.

## **23 § Ändringar i lägenheten**

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet,
5. eller någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

## **24 § Tillträde till lägenheten**

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. 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, kan föreningen begära särskild handräckning hos Kronofogden.

## **Bostadsrättshavarens användning av lägenheten**

### **25 § Användning i strid med lägenhetens ändamål**

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

### **26 § Störningar m.m.**

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

Stadgarna antogs slutligen 2026-03-23 efter val på två föreningsstämmor, 2026-03-01 samt 2026-03-23

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

1. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
2. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
3. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

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. Föregående stycke 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.

### **27 § Andrahandsupplåtelse**

Föreningen är beroende av att medlemmarna bor i fastigheten och medverkar i föreningsarbete och därför får en bostadsrättshavare inte upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande annat än i undantagsfall. Tillstånd till andrahandsuthyrning ska vara tidsbegränsad och godkännas av styrelsen. Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

### **28 § Inneboende**

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

### **29 § 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,

*Dröjsmål med betalning av insats eller upplåtelseavgift*

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift (hyra) utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

*Olovlig andrahandsupplåtelse*

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

Stadgarna antogs slutligen 2026-03-23 efter val på två föreningsstämmor, 2026-03-01 samt 2026-03-23

*Användning av lägenheten i strid med ändamålet eller menligt inrymmande av utomstående*

3. om lägenheten används i strid med 25 eller 28 §§,

*Vållande till ohyra*

4. om 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,

*Vanvård eller störningar*

5. om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 26 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

*Vägrat tillträde*

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 24 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

*Åsidosättande av annan skyldighet*

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

*Brottslig verksamhet m.m.*

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,

9. om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 23 §.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren 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.

10. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 2, 3, 5–7 eller 9 får inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i p 9 inte ske om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad. Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett.

## Föreningsfrågor

### 30 § Medlems- och lägenhetsförteckning

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

### 31 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

## Styrelse, revisorer och valberedning

### 32 § Styrelseledamöter

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och högst två suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för en mandattid om två år. Ordförande och kassör väljs på årsstämman. Styrelseledamöterna ska avgå växelvis vartannat år. Styrelseledamot och suppleant ska vara medlem i föreningen eller make eller sambo till en bostadsrättshavare i föreningen. Styrelseuppdrag upphör vid slutet av den ordinarie föreningsstämman det år mandattiden löper ut. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

### 33 § Konstituering och styrelsebeslut

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

### 34 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening. Ordföranden eller kassören har var för sig rätt att teckna firman för det löpande arbetet.

### 35 § Styrelsens behörighet

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.

### 36 § 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), redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året

Stadgarna antogs slutligen 2026-03-23 efter val på två föreningsstämmor, 2026-03-01 samt 2026-03-23

(resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning), samt en kassaflödesanalys,

2. upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
3. att i god tid lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret till revisorerna för granskning,
4. senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt
5. protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

### **37 § Revisorer**

Minst en och högst två lekmannarevisorer samt ingen eller högst två revisorssuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie stämma. Till revisor utses person som är medlem eller boende i föreningen

Det åligger revisorn att

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

### **38 § Valberedning**

Ordinarie föreningsstämma ska välja en valberedning med minst två ledamöter. Ledamöterna väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. En av ledamöterna ska vara sammankallande. Det åligger valberedningen att

1. på ordinarie föreningsstämma lämna förslag på personer att väljas till styrelseledamöter, revisorer och suppleanter, samt
2. På ordinarie föreningsstämma lämna förslag på arvode och annan ersättning till styrelse och revisorer.

## **Föreningsstämma**

### **39 § Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före mars månads utgång. Extra föreningsstämma 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. Styrelsen är skyldig att kalla till ordinarie eller extra föreningsstämma när sådan ska hållas. Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte eller digitalt.

Stadgarna antogs slutligen 2026-03-23 efter val på två föreningsstämmor, 2026-03-01 samt 2026-03-23

#### **40 § Motioner**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari, eller det datum som styrelsen meddelar.

#### **41 § Kallelse och andra meddelanden till medlemmarna**

Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Samma kallelsetider gäller om stämman ska behandla en fråga om ändring av stadgarna. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller e-post. Kallelse eller meddelande med brev eller e-post ska skickas till den adress som medlem uppgett. Om medlem som inte bor i huset begärt det, ska kallelse skickas med post eller e-post till uppgiven post- eller e-postadress. Vid vissa enligt lag särskilda frågor ska kallelse ske med post eller e-post på i lagen angivet sätt. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas. Om föreningsstämman ska hållas digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

#### **42 § 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. Fråga om närvarorätt.
9. Föredragning av föreningens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorns berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.

Stadgarna antogs slutligen 2026-03-23 efter val på två föreningsstämmor, 2026-03-01 samt 2026-03-23

15. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Tillsättande av valberedning.
18. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlemmar anmälda, ärenden som angivits i kallelsen.
19. Stadgeändringar
20. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 18 och 19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

#### **43 § Stämmoprotokoll**

Vid stämma ska protokoll föras. I protokollet ska beslut som föreningsstämman har fattat antecknas. Om beslut fattats genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Om röstlängd upprättats, ska denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet. Senast tre veckor efter stämman ska det justerade stämmoprotokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

#### **44 § Rösträtt, omröstning, biträde och ombud**

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 maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Fullmakten får vara högst ett år gammal. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är medlem i föreningen, make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

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 enhälligt beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträde och stämmofunktionär har alltid rätt att närvara vid stämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte stämman eller dess ordförande beslutar om sluten omröstning. Vid val ska sluten omröstning ske om någon röstberättigad begär det. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av stämmans ordförande.

Stadgarna antogs slutligen 2026-03-23 efter val på två föreningsstämmor, 2026-03-01 samt 2026-03-23

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskilda villkor gäller för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

## **Fondering, tillgångar och vinst**

### **45 § Underhållsplan och fond**

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

Föreningen har ingen avsättning till yttre eller inre fond.

### **46 § Vinst**

Uppkommen vinst ska efter avsättningar enligt 45 § balanseras i ny räkning.

### **47 § Föreningens tillgångar vid upplösning**

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

### **48 § Lagstiftning**

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