

# STADGAR

för BRIGGEN bostadsrättsförening  
organisationsnummer 788000-0190

## OM FÖRENINGEN

- 1 § Firma, ändamål, säte
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning
- 4 § Avgifter

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 5 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 6 § Försummelse och ansvar
- 7 § Gemensam upprustning
- 8 § Ombyggnad och förändring i lägenheten
- 9 § Vanvård och störningar
- 10 § Tillträdesrätt

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 11 § Andrahandsupplåtelse
- 12 § Användning av bostadsrätten

## FÖRVERKANDE

- 13 § Förverkansgrunder
- 14 § Hinder för förverkande
- 15 § Ersättning vid uppsägning
- 16 § Tvångsförsäljning

## STYRELSE OCH REVISION

- 17 § Styrelsens sammansättning
- 18 § Styrelsens protokoll
- 19 § Beslutsförhet och röstning
- 20 § Beslut i vissa frågor
- 21 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

## RÄKENSKAP OCH REVISION

- 22 § Räkenskapsår
- 23 § Revisor
- 24 § Revisionsberättelse
- 25 § Styrelsens handlingar inför årsstämma

## FÖRENINGSTÄMMA

- 26 § Föreningsstämma
- 27 § Motioner
- 28 § Extra föreningsstämma
- 29 § Dagordning
- 30 § Kallelse
- 31 § Rösträtt
- 32 § Ombud och biträde
- 33 § Röstning
- 34 § Jäv
- 35 § Valberedning
- 36 § Stämmans protokoll

## ÖVRIGT

- 37 § Meddelanden
- 38 § Framtida underhåll, fonder
- 39 § Stadgeändring
- 40 § Utdelning, upplösning, likvidation
- 41 § Tolkning

J-SK  
M.A. - X  
D.O.  
N

**STADGAR**  
**FÖR**  
**BRIGGEN**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

**§ 1**

Föreningens firma är BRIGGEN, Bostadsrättsföreningen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Härnösand.

**MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

**§ 2**

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

**§ 3**

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som har förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt kan vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

Tidpunkt för medlems inträde respektive utträde ska omgående föras in i medlemsförteckningen.

## INSATS OCH AVGIFTER M.M.

### § 4

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

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas i huvudsak på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Styrelsen kan besluta att kostnad eller avgift som medför lika nytta för alla lägenheter, kan tas ut per lägenhet. Styrelsen kan också besluta om att avgift för värme, vatten, renhållning och elström kan tas ut efter förbrukning samt kostnader för porttelefon, TV och bredband. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Bostadsrättens egna elförbrukning debiteras bostadsrättsinnehavaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid, dvs. två dagar efter förfallodagen, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### § 5

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten och till lägenheten hörande förråd i gott skick och svara för lägenhetens/lokalernas samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna en hemförsäkring. Föreningen tecknar ett gemensamt bostadsrättstillägg.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- Brandvarnare
- Egna installationer
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar

- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar inom lägenheten, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidor av dörrar och fönster.
- Inglasning av balkong.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller uteplats.

Badrumsrenoveringar måste utföras av hantverkare med våtrumslicens.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

### § 6

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### § 7

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### § 8

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentliga förändringar får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Med väsentlig förändring menas ändringar och nyinstallationer i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för vatten, avlopp, värme eller gas, ingrepp i ventilations- och rökkanaler och eldstad samt åtgärder som påverkar brandskyddet.

Bostadsrättsinnehavare får inte montera radio- eller TV-utrustning på fasad.

Hyresnämnden kan ge tillstånd till renovering i bostadsrätt efter ansökan, om medlem inte fått sådant tillstånd av styrelsen.

### § 9

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. 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.

Föremål som enligt vad bostadsrätthavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten. Djur som avses som farliga för människors liv får ej vistas i lägenheten utan styrelsens tillstånd.

När bostadsrätthavaren använder lägenheten ska hen se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att det inte skäligen kan tålas.

### § 10

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. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrätthavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrätthavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning hos kronofogdemyndigheten.

### § 11

En bostadsrätthavare får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrätthavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

Föreningen ges möjlighet att ta ut en årlig avgift för ökad administration, max 10 % av ett prisbasbelopp.

### § 12

Bostadsrätthavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

### § 13

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan enligt med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- 1) Bostadsrätthavaren dröjer med att betala årsavgiften, avgift för andrahandsupplåtelse eller kostnad för IMD-debitering
- 2) Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- 3) Bostadsrätthavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem
- 4) Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 5) Bostadsrätthavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrätthavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten

- 6) Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de trivselregler som föreningen meddelar
- 7) Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han 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 utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- 10) Vid synnerligen allvarliga störningar, typ enligt nedan, kan uppsägning göras omedelbart utan tillsägelse. Styrelsen ska då skicka en kopia till sociala myndigheter.
  1. Allvarlig brottslighet som har samband med boendet, ex mordbrand, förvaring av stöldgods, våld eller hot om våld mot boende i fastigheten
  2. Störningar som kan betecknas som outhärdliga för de närboende, ex drogmissbruk, psykisk sjukdom eller bostadsrättshavare som inte klarar eget boende.
- 11) Bostadsrättshavaren utför olovliga åtgärder som inte kan anses som ringa och inte vidtar rättelse efter uppmaning och/eller inte får tillstånd i hyresnämnden. En förutsättning för förverkande är att föreningen anmanar bostadsrättshavaren att vidta rättelse senast två månader efter vetskap om den olovliga åtgärden.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

#### **§ 14**

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

#### **§ 15**

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

#### **§ 16**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

### **STYRELSEN**

#### **§ 17**

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Om helt ny styrelse väljs ska mandattiden för hälften eller vid udda antal närmast högre vara ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Årsstämman utser styrelsens ordförande för ett år och styrelsen utser inom sig andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

### § 18

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### § 19

Styrelsen är beslutför 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. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslut utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

### § 20

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

### § 21

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

## RÄKENSKAPER OCH REVISION

### § 22

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

### § 23

Revisorerna skall vara minst en och högst två. Revisorer väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte vara auktoriserade eller godkända.

## § 24

Revisorerna skall granska föreningens räkenskaper, styrelsens förvaltning och att medlemsförteckningen sköts på rätt sätt samt avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

## § 25

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

## FÖRENINGSTÄMMA

## § 26

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

## § 27

Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

## § 28

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

På extra föreningsstämma får inga andra beslut fattas än de som är angivna i kallelsen.

## § 29

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Godkännande av dagordning
- 5) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 6) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 7) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 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) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av ordförande ur nyss valda styrelse
- 16) Val av revisorer
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19) Avslutande



### § 30

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, genom postbefordran eller via e-post, tidigast sex och senast fyra veckor före ordinarie och tidigast sex och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Om frågan på en extra stämma gäller stadgeändring, likvidation eller fusion gäller samma tidsfrist som vid en ordinarie stämma.

### § 31

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt eller innehar flera bostadsrätter har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem innehar flera bostadsrätter har den endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller lag.

### § 32

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Det är dock möjligt för utomstående att närvara, om samtliga närvarande röstberättigade på stämman godkänner detta.

### § 33

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika val genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bostadsrättslagen.

### §34

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. i talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsanspråk eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i punkt 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

### § 35

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

### § 36

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

### **§ 37**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, genom utdelning eller via e-post.

## **FONDER**

### **§ 38**

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

## **STADGEÄNDRING**

### **§ 39**

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 har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan i vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

## **UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.**

### **§ 40**

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## **ÖVRIGT**

### **§ 41**

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

Ovanstående stadgar har antagits vid Brigen bostadsrättsföreningens årsstämma den 08 maj 2023 och extra föreningsstämma den 30 september 2023.



Tommie Olsson



Inga-Siv Kejerhag



Håkan Eriksson



Karin Modig



Charlotta Nygård