

## STADGAR

för bostadsrättsföreningen Lillys kvarter (Org. nr. 769635–0599)

antagna vid föreningsstämma 2024-05-25 och extra föreningsstämma 2024-09-17

### FÖRETAGSNAMN, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 § Föreningens företagsnamn och säte

2 § Föreningens ändamål

### MEDLEMSKAP

3 § Allmänna bestämmelser

4 § Uteslutning och utträde

### INSATS OCH AVGIFTER

5 § Årsavgift

6 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift och dröjsmålsränta

### UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

7 § Upplåtelseavtalets innehåll

8 § Överlåtelseavtalets innehåll

9 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

### RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

10 § Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse

11 § Bodelning, arv, testamente med mera

### AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

12 § Avsägelse

### BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

13 § Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen

13.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar

13.2 Underhåll av balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats

13.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist

13.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada

13.5 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren

13.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist

13.7 Föreningens underhållsansvar

13.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder

14 § Försäkringar

15 § Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten

16 § Störningar, sundhet, ordning och gott skick

- 17 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten
- 18 § Upplåtelse i andra hand
- 19 § Lägenhetens ändamål
- 20 § Inneboende

#### **FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT**

- 21 § Förverkande av nyttjanderätt

#### **RÄKENSKAPSÅR**

- 22 § Föreningens räkenskapsår

#### **STYRELSE**

- 23 § Antal styrelseledamöter och suppleanter
- 24 § Beslutsförhet
- 25 § Firmateckning
- 26 § Beslut om föreningens egendom
- 27 § Styrelsens åligganden

#### **MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING**

- 28 § Medlems- och lägenhetsförteckning

#### **REVISORER**

- 29 § Föreningens revisorer

#### **FÖRENINGSTÄMMA**

- 30 § Föreningsstämma och kallelse
- 31 § Motioner
- 32 § Dagordning
- 33 § Protokoll
- 34 § Rösträtt och omröstning

#### **UNDERHÅLLSPPLAN OCH FOND M.M.**

- 35 § Underhållsplan och avsättning till fond

#### **VINST**

- 36 § Vinstfördelning

#### **UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION**

- 37 § Föreningens upplösning

#### **ÖVRIGT**

- 38 § Annan lagstiftning

## **STADGAR**

för Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter (Org. nr. 769635-0599)

### **FÖRETAGSNAMN, SÄTE OCH ÄNDAMÅL**

#### **1 §**

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter.

Styrelsens säte är Stockholm.

#### **2 §**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna utan tidsbegränsning. 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, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **MEDLEMSKAP**

#### **3 §**

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

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

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

#### **4 §**

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

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han eller hon får stå kvar som medlem.

### **INSATS OCH AVGIFTER**

#### **5 §**

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

För att täcka föreningens kostnader för verksamheten, exklusive avskrivningar, samt för de i 35 § angivna avsättningarna ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Årsavgift 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 taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och el ska erläggas efter förbrukning. Ingående informationsöverföring kan erläggas per lägenhet.

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

#### **6 §**

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 3,5 procent av det prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1,5 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen efter beslut av styrelsen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent 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. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad.

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 m.m.

## **UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

#### **7 §**

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Ett avtal som innebär att en lägenhet upplåts med bostadsrätt ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

I upplåtelseavtalet ska följande anges:

1. parternas namn.
2. de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det också anges från vilket datum som tillträde medges.

#### **8 §**

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 §**

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

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 bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

## **RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG**

### **10 §**

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 bostadsrätts-havare. 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 bostadslägenhet ska beviljas medlemskap är att förvärvaren ska bosätta sig permanent i lägenheten. En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, 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 bostadslägenhet 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 innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, 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 bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, i övriga fall hänvisas till 6 kap. i bostadsrättslagen.

### **11 §**

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. Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen.

## **AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT**

### **12 §**

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 §**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskoment som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

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

### **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 fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande tätskikt i våtutrymme,
- b) icke bärande innerväggar,
- c) glas och bågar i lägenhetens fönster med tillhörande, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida,
- e) innerdörrar,
- f) lister, foder, socklar,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, el och informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning,
- j) klämring runt golvbrunn, rensning av golvbrunn, vattenlås
- k) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- l) köksfläkt/kåpa. rengöring av filter, Då köksfläkten ingår i husets ventilationssystem får byte av köksfläkt/kåpa endast ske efter styrelsens godkännande,
- m) brandvarnare,
- n) bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

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

3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf eller utför en åtgärd i strid med 15§ i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes 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**

7. 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) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- c) ytbehandling av ytterdörrens utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr
- d) rökgång
- e) ventilationskanal och ventilationsdon

8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen ansvarar för.

#### **14 §**

Bostadsrättshavaren skall teckna hemförsäkring, samt även bostadsrättstilläggsförsäkring om inte föreningen tecknat en kollektiv försäkring för föreningens samtliga lägenheter.

#### **15 §**

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, 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.

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 får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

#### **16 §**

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 §**

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 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, 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 §**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas till minst 6 månader och högst 12 månader. Därefter måste en ny ansökan göras. Maximal tid för andrahandsuthyrning är två perioder alltså 2 år efter styrelsens beslut.

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 bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller



2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

#### 19 §

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

#### 20 §

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

### FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

#### 21 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen.
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 19 § eller 20 §,
5. 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,
6. om 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. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. 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, samt
9. om 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

10. om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför åtgärd som anges i 15 § första och andra stycket

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.

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i första stycket p 3, 4, 6–8 eller 10 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i första stycket p 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i första stycket p 10, 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 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 omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

## **STYRELSE**

### **23 §**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en eller högst fyra suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma.

Styrelsen väljs av föreningsstämman, ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Ordförande utses internt inom styrelsen på ett konstituerande möte för ett år.

### **24 §**

Styrelsen konstituerar sig själv.

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, fordras enighet om besluten.

### **25 §**

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

#### **26 §**

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 §**

Det åligger styrelsen att bland annat,

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),

upprätta budget för det kommande räkenskapsåret och fastställa årsavgift

minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt

protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### **MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING**

#### **28 §**

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

### **REVISORER**

#### **29 §**

Minst en och högst två revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. 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

### 30 §

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

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se sista stycket.

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 extra stämma.

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

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 helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

### 31 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den dag som styrelsen meddelar.

### 32 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Godkännande av dagordningen.
5. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
6. Val av två justerare och 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. 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.

### **33 §**

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

### **34 §**

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, sambo eller annan närstående. Ombud ska uppvisa skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt i original. 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 annan medlem i bostadsrättsföreningen. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

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.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. bostadsrättslagen.

## **UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND M.M.**

### **35 §**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Styrelsen skall, om den bedömer det nödvändigt upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budget era samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

## **VINST**

### **36 §**

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

## UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

### 37 §

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


## ÖVRIGT

### 38 §

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

---

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämmor den 2024-05-25 och 2024-09-17 intygar undertecknade styrelseledamöter

  
.....  
Magnus Walldie

  
.....  
Rose-Marie Malmeklint

  
.....  
Ulf Carlström

  
.....  
Goran Hellrup

  
.....  
Lucia Saliba