



# Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma för brf Daggkåpan i Järvastaden

Tid: Onsdagen den 23 maj 2018 kl. 19.30

Plats: Jaktvillan, Gunnarbovägen 91

Närvarande: Se bilaga 1 (röstlängd)

## 1. Stämmans öppnande

Mikael Hallin hälsade alla välkomna och förklarade stämman öppnad.

## 2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden

Mikaela Hermansdotter upprättade röstlängd (se bilaga 1). 13 röstberättigade medlemmar närvarade – inga ombud eller biträden. Förteckningen godkändes som röstlängd.

## 3. Val av ordförande vid stämman

Valberedningen föreslog Mikael Hallin som ordförande vid stämman, och stämman valde enligt detta.

## 4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare

Mikael Hallin anmälde Johan Falk som sekreterare för mötet.

## 5. Fastställande av dagordningen

Föreliggande dagordning fastställdes av stämman.

## 6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Mikael Svensson och Mikaela Hermansdotter valdes till justeringsmän tillika rösträknare.

## 7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

Johan Falk föredrog hur kallelsen till stämman skett. Stämman fann att kallelsen har behörigen skett.

## 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Johan Falk föredrog huvuddragen i årsredovisningen, kompletterat av Mikaela Hermansdotter som föredrog huvuddragen i den ekonomiska redovisningen.

H

MS  
MH



**9. Föredragning av revisionsberättelsen**

Mikael Hallin föredrog revisorns uttalande i revisionsberättelsen. Stämman beslutade att lägga revisorernas berättelse till handlingarna.

**10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen**

Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkningen.

**11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen**

Stämman beslutade att ge ansvarsfrihet för styrelsen för verksamhetsåret 2017.

**12. Beslut i fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust**

Mikaela Hermansdotter föredrog det ekonomiska resultatet för verksamhetsåret. Föreningsstämman beslutade att årets resultat (underskott), och det sammanlagda underskottet skulle balanseras i ny räkning.

**13. Beslut om arvoden**

Arvode för styrelsen diskuterades. Stämman beslutade att styrelsens arvode ska vara 70 000 kr.

**14. Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Valberedningen presenterade sitt förslag till styrelse. Tre nya personer har anmält intresse för att vara med i styrelsen. Valberedningens förslag är (utan inbördes ordning) Mikael Hallin, Mikael Svensson, Lisette Bengtsson, Mikaela Hermansdotter och David Erixell som ordinarie ledamöter; samt (i ordning) Roger Axelberg, Björn Andersson, Gabriel Jekel och Lorina Duman.

Stämman valde följande personer till ordinarie ledamöter i styrelsen:

Mikael Hallin (30-1304), ledamot och ordförande 2017–2018

Mikael Svensson (31-1204), ledamot 2017–2018

Lisette Bengtsson (32-1003), nyval

Mikaela Hermansdotter (31-1002), ledamot och kassör 2017–2018

David Erixell (31-1301), ledamot 2017–2018

Stämman valde följande personer till suppleanter i styrelsen, i ordning:

Roger Axelberg (32-1101), suppleant 2017–2018

Björn Andersson (30-1201), nyval

Gabriel Jekel (33-1103), nyval

Lorina Duman (30-1103), suppleant 2017–2018

**15. Val av revisor och suppleant**

Stämman valde KPMG som revisor och revisorssuppleant.

**16. Val av valberedning**

Stämman valde Dan Quan (31-1001) och Peter Hallonmark (32-1304) till valberedning.

M

MS  
MH



**17. Skanskas rapportör och föreningens förhållande till Skanska**

Skanska har blivit kallade till stämman men kunde inte närvara. De har skickat skriftligt godkännande av förslag till nya stadgar, punkt 19.

**18. Övriga ärenden: Motion angående cykelställ (se bilaga 2)**

Johan Falk föredrog motionen angående cykelställ, inklusive styrelsens rekommendation till beslut. Motionen, förslag till beslut och läget för cykelförvaring diskuterades. Det framfördes bland annat att cykelförvaring hos Liljekonvaljen, där vi kan utnyttja bilgarage, inte går att utnyttja för cykelförvaring för våra medlemmar. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till beslut att ge styrelsen i uppdrag att använda upp till 80 000 kr för att ordna säkrare cykelförvaring.

**19. Övriga ärenden: Förslag till nya stadgar (se bilaga 3)**

Johan Falk föredrog förslaget till nya stadgar för föreningen. Stämman beslutade att anta förslaget till nya stadgar. Även Skanska har, som stadgarna kräver, godkänt förslag som rör föreningens stadgar. Däremot har inte samtliga medlemmar i föreningen (även ej närvarande vid stämman) röstat för ändring av stadgarna. Stämman har därmed fattat det första av två beslut som krävs för att ändra föreningens stadgar. För att stadgarna ska ändras krävs att samma beslut fattas på nästföljande stämma.

**20. Stämmans avslutande**

Mikael Hallin förklarade stämman avslutad.

Samtliga beslut var enhälliga om inte annat anges i protokollet.


Vid protokollet

  
Johan Falk

Mötesordförande

  
Mikael Hallin

Justeras

  
Mikael Svensson

Justeras

  
Mikaela Hermansdotter

Brf Daggkåpan i Järvastaden  
Dammtorps allé, Solna

2 april 2018, Solna

## Motion angående cykelställ

### *Sammanfattning*

Järvastaden och vår förening drabbas regelbundet av cykelstölder. För att göra det svårare att stjäla cyklar yrkar vi på att styrelsen får i uppdrag att använda upp till 80 000 kr för att byta ut dagens 40 enkla cykelställ mot (cirka) 64 cykelställ som tillåter att även cykelramen låses fast.

### *Bakgrund/Beskrivning av ärendet*

Det finns idag mellan hus 30 och 31 samt 32 och 33 fyra cykelplatser med tak mellan respektive huspar. Under varje tak finns det två fack, och i det ena facket finns cykelställ mot väggen. Dessa cykelställ tillåter att framhjulet låses fast, men anordningar för att låsa fast cykelramen saknas. Totalt finns 40 platser i cykelställena, för de totalt 60 lägenheterna i föreningen.

Cykelstölder mellan föreningens hus har tyvärr fortsatt. Det förekommer även att fastlåsta cyklar stjäls, och att det fastlåsta framhjulet lämnas kvar.

För att göra det lättare för föreningens medlemmar att använda cykel behövs möjlighet att parkera cyklar på ett stöldsäkert sätt. Detta understryks av att medlemmar flera gånger de senaste åren uttryckt behov av bättre förvaringsmöjligheter för cyklar.

Undersökningar av vad det skulle kosta att byta ut dagens cykelställ mot fler och säkrare cykelställ visar att de totala kostnaderna ligger på cirka 70 000 kr (inklusive moms). En möjlig lösning är leverantören MyBikePark och cykelstället Cobra (se [goo.gl/cA15qD](http://goo.gl/cA15qD)).

Ett billigare alternativ är att inte ta bort de befintliga cykelställena, utan endast komplettera de tomma cykelfacken med nya och säkrare ställ. Kostnader för detta bedöms till knappt 40 000 kr.

### *Yrkande*

Vi yrkar i första hand på

- ...att styrelsen får i uppdrag att använda upp till 80 000 kr för att byta ut dagens cykelställ mot (cirka) 64 cykelställ som tillåter att även cykelramen låses fast.

Om detta avslås yrkar vi i andra hand på

- ...att styrelsen får i uppdrag att använda upp till 40 000 kr för att komplettera ut dagens cykelställ med (cirka) 32 cykelställ som tillåter att även cykelramen låses fast.

M  
MS  
/

Roger Axelberg  
Dammtorps allé 10, lgh 32-1101  
[rogge\\_18@hotmail.com](mailto:rogge_18@hotmail.com)

Johan Falk  
Dammtorps allé 8, lgh 33-1104  
[johan@vaxjonexus.com](mailto:johan@vaxjonexus.com)

Linda Åmand  
Dammtorps allé 8, lgh 33-1104  
[linda.aamand@gmail.com](mailto:linda.aamand@gmail.com)

M  
MS  
~~MS~~  
NA



Brf Daggkåpan i Järvastaden

föreningsstämma 23 maj 2018

## Styrelsens rekommendation till beslut, motion om cykelställ

Styrelsen rekommenderar ett modifierat förslag jämfört med det i motionen:

- att styrelsen får i uppdrag att använda upp till 80 000 kr för att ordna säkrare cykelförvaring, men inte nödvändigtvis cykelställ där man låser fast ramen.

Styrelsen var inte enig i beslutet om rekommendationen, med tre röster för och två röster mot.

M  
MS  
MH



Brf Daggekåpan i Järvastaden

föreningsstämma 23 maj 2018

## Om förslag till nya stadgar

### Bakgrund

Bakgrunden till förslaget om nya stadgar är ändrad lagstiftning som bland annat påverkar när handlingar och kallelse till föreningsstämmor ska ske. Den ändrade lagstiftningen kräver att föreningens stadgar uppdateras, om inte vissa delar av stadgarna som rör föreningsstämma ska bli ogiltiga.

I föreningens nuvarande stadgar finns också några särskilda tillägg som nämner Skanska.

För att föreningens stadgar ska ändras krävs antingen att *samtliga* röstberättigade röstar för (inte bara de som närvarar vid föreningsstämma), eller att beslut om ändring fattas vid två på varandra följande föreningsstämmor. Vid det andra tillfället krävs en majoritet på  $\frac{2}{3}$ . Det får inte vara några andra föreningsstämmor mellan de två besluten.

### Förslaget är baserat på mönsterstadgar

Förslaget till stadgar är baserat på de mönsterstadgar som intresseorganisationen Bostadsrätterna tillhandahåller. Det betyder att de är granskade av kunniga personer, och innehåller sådant som bör finnas med i en bostadsrättsförenings stadgar. Förslaget följer i de flesta fall mönsterstadgarna, bland annat för att göra det lättare att underhålla och uppdatera stadgarna vid behov.

Förslaget innehåller dock några ändringar jämfört med mönsterstadgarna, förutom sådant som direkt handlar om vår förening (som exempelvis namn och organisationsnummer):

- 24 § följer våra tidigare stadgar, vilket betyder att styrelsen ska bestå av 3–5 ordinarie ledamöter och 1–4 suppleanter. (Mönsterstadgarna sa 3–7 ordinarie ledamöter och 0–3 suppleanter.)
- I 24 § sa mönsterstadgarna dessutom att ledamöter kan väljas på ett eller två år, medan förslaget till stadgar följer våra gamla stadgar som säger att styrelsen väljs till nästa ordinarie föreningsstämma. Det är visserligen bra med kontinuitet i en styrelse, men möjligheten att välja någon på två år lär utnyttjas sparsamt och stämman har oavsett vilket makt att byta ut styrelse när de vill.
- I 35 § finns en lista över (exempel på) sådant som bostadsrättshavaren ansvarar för. I förslaget till stadgar är sådant som inte är relevant för vår förening borttaget: garage, eldstäder, varmvattenberedare, elradiatorer, gasledning, brevkast på dörr, glas på dörr samt ventilationsfläkt i WC/våtutrymmen.

M  
MS  
MH



Brf Daggkåpan i Järvastaden

föreningsstämma 23 maj 2018

- I 38 § är formuleringar om takterass borttagna, då de inte är relevanta för vår förening.
- I 45 § och på två andra ställen är "ordningsregler" utbytt mot "trivsel- och förhållningsregler", eftersom det är den termen vår förening använt.
- I 54 § sa mönsterstadgarna att ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde årligen ska avsättas för en yttre reparationsfond. Taxeringsvärdet har nyligen ökat ganska kraftigt, och i förslaget står istället 0,2 % (vilket motsvarar knappt 50 kr per kvadratmeter boyta och år). Stadgarna säger att avsättning istället kan ske enligt underhållsplan, om sådan finns. För verksamhetsåret 2018 är det budgeterat 50 kr per kvadratmeter och år.

De viktigaste skillnaderna mellan nuvarande och föreslagna stadgar är:

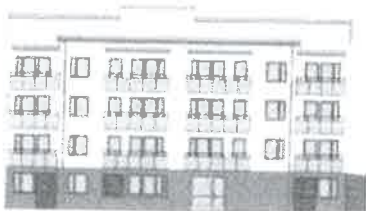
- Föreslagna stadgar följer uppdaterad lagstiftning vad gäller kallelse och handlingar till föreningsstämma, och tar även hänsyn till ny lagstiftning om hantering av personuppgifter.
- Nuvarande stadgar har ett antal tillägg om Skanskas rätt att vara medlem, få insyn i föreningen, närvara vid föreningsstämmor, med mera. Flera av dessa saker gäller enligt stadgarna i sju år från dagen för entreprenadens godkännande vid slutbesiktning av lägenheter.
- Nuvarande stadgar säger att beslut rörande stadgeändring under tiden som bostadsrättsgarantin gäller ska godkännas av Skanska för att vara giltiga.

Utöver dessa punkter finns ett antal mindre skillnader. Nedan beskrivs de som bedömts vara mest påtagliga – den som vill ha detaljer rekommenderas att läsa nuvarande och föreslagna stadgar och göra en egen jämförelse.

- Enligt förslaget ska kostnader för uppvärmning/nedkylning, varmvatten och el debiteras efter förbrukning om förbrukningen mäts individuellt. (Varmvatten och el mäts individuellt.) Nuvarande stadgar *tillåter* att debitering görs exempelvis per bostadsarea, men detta tillämpar föreningen inte.
- I förslaget står uttryckligen att den som hyr ut i andra hand fortfarande betalar avgiften till föreningen. (Detta regleras inte i nuvarande stadgar.)
- Nuvarande stadgar kräver att hela styrelsen väljs på en gång, och endast på ordinarie stämma. Förslaget har inte sådana krav, och säger uttryckligen att högst en (1) ledamot får vara någon som inte är medlem i föreningen eller del av en medlems hushåll.
- Förslaget säger att föreningsstämman *kan* besluta om styrelsens konstitution, medan nuvarande stadgar inte ger den möjligheten.
- Förslaget reglerar att styrelsen ska upprätta protokoll över sina möten, vilket nuvarande stadgar inte gör.

MS M  
MH





Brf Daggkåpan i Järvastaden

föreningsstämma 23 maj 2018

- Styrelsens beslutsförmåga är lite närmare beskrivet i förslaget än i nuvarande stadgar. Båda säger att mer än hälften av styrelsen ska vara närvarande för att kunna fatta beslut.
- Nuvarande stadgar säger att styrelsen kan utse en person *utanför* styrelsen för firmateckning (tillsammans med utsedd person i styrelsen), medan föreslagna stadgar inte ger den möjligheten.
- Nuvarande stadgar säger att styrelsen får utse en vicevärd för förvaltning, och att vicevärden inte får vara ordföranden. Föreslagna stadgar reglerar inte detta.
- Nuvarande stadgar säger uttryckligen att styrelsen inte får avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Föreslagna stadgar reglerar inte detta.
- Nuvarande stadgar beskriver att det åligger styrelsen att besiktiga föreningens hus. Föreslagna stadgar reglerar inte detta.
- Nuvarande stadgar säger att det ska vara 1–2 revisorssuppleanter, medan föreslagna stadgar säger 0–2.
- Föreslagna stadgar ger tydligare ramar än nuvarande för när motioner till föreningsstämma ska vara lämnade till styrelsen.
- Föreslagna stadgar tillåter att ett ombud på föreningsstämma företräder högst två medlemmar, medan nuvarande stadgar inte tillåter att ombud röstar för mer än en annan röstberättigad.
- Föreslagna stadgar reglerar vissa frågor vid föreningsstämma som nuvarande stadgar inte gör, så som jäv, resultatdisposition och på vilken tid valberedningen väljs.
- Nuvarande stadgar reglerar särskilt hur dödsbo kan hanteras, vilket föreslagna stadgar inte gör – dock regleras detta i bostadsrättslagen.
- Nuvarande stadgar reglerar föreningens skyldighet att anmäla socialnämnden om en bostadsrättshavare stör omgivningen på ett sätt som kan vara skadliga för hälsan eller försämra bostadsmiljön, vilket föreslagna stadgar inte gör.
- Föreslagna stadgar reglerar andrahandsuthyrning närmare än vad nuvarande stadgar gör (men inte mer än vad föreningens policy för andrahandsuthyrning gör).
- Föreslagna stadgar innehåller avsevärt fler exempel än nuvarande på vad i lägenheten som bostadsrättshavaren ansvarar för.
- Nuvarande stadgar reglerar möjligheten att avsäga sig en bostadsrätt, vilket föreslagna stadgar inte gör – dock regleras detta i bostadsrättslagen.
- Nuvarande stadgar reglerar möjlighet till uppsägning i mer detalj än vad föreslagna stadgar gör – dock regleras detta i bostadsrättslagen.
- Föreslagna stadgar reglerar att om eventuell vinst ska delas ut till medlemmar ska denna fördelas i förhållande till årsavgifterna. Nuvarande stadgar reglerar inte denna fråga.
- Föreslagna stadgar reglerar att medlemskap i föreningen inte får vägras på de vanliga diskrimineringsgrunderna, vilket nuvarande stadgar inte reglerar (men lär vara reglerat i lagstiftning).

MS H  
MH



Brf Daggekåpan i Järvastaden

föreningsstämma 23 maj 2018

## Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår:

- att förslaget till stadgarna antas.

MS H  
MH

# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Dagdkåpan i Järvastaden  
organisationsnummer 769618-0384

## OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning – juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning – fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

## FÖRENINGSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

## STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Balkong och altan
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Övriga anordningar
- 43 § Ombyggnad Förändring i lägenhet

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsupplåtelse
- 48 § Inneboende

## FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

## ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring
- 58 § Särskilt för föreningar som inte äger hus

MS M  
MH

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Daggkåpan i Järvastaden. Styrelsen har sitt säte i Solna.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. 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. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### 3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

### 4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

### 5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

### 6 § Andelsägande

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

### 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

### 8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

### 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under 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. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

### 10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

### 11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om inkassokostnader.

MS  
MH

## FÖRENINGSTÄMMA

### 12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

### 13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

### 14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

### 15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt 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. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

### 16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig

plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

### 17 § Rösträtt

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

### 18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

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.

### 19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### 20 § Jäv

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

1. talan mot sig själv

MS M  
MH

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

### 21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

### 22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

### 23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
- att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## STYRELSE OCH REVISION

### 24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant utses för en tid fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

### 25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

### 26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### 27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter 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 ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en

tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

### 28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### 29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans.

### 30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter enligt gällande lagstiftning
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

### 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

### 32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 33 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

### 34 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
  - icke bärande innerväggar
  - till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
  - till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
  - innerdörrar och säkerhetsgrindar
  - lister, foder och stuckaturer
  - målning av vattenfyllda radiatorer
  - golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
  - ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
  - undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledning (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
  - ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
  - brandvarnare
- I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:
- fuktisolerande skikt
  - inredning och belysningsarmaturer
  - vitvaror och sanitetsporslin
  - klämring till golvbrunn
  - rensning av golvbrunn och vattenlås
  - tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
  - kranar och avstängningsventiler
  - elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

### 36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

### 37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### 38 § Balkong och altan

Om lägenheten är utrustad med balkong eller altan svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

### 39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

### 40 § Gemensam upprustning

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 svarar för.

### 41 § Vanvård

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.

### 42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### 43 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

- ingrepp i bärande konstruktion,

M3  
MH

- ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

### 44 § Användning av bostadsrätten

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.

### 45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens trivsel- och förhållningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

### 46 § Tillträdesrätt

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.

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

### 47 § Andrahandsupplåtelse

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

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges samt vilken tid den ska pågå. Innan tillstånd för andrahandsupplåtelse börjar gälla ska även vem lägenheten upplåtes till angetts. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

### 48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

## FÖRVERKANDE

### 49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda trivsel- och förhållningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

### 50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

### 51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

### 52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

## ÖVRIGT

### 53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

MS M  
MH



#### 54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,2% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

#### 55 § Utdelning, upplösning och likvidation

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

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

#### 56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat trivsel-

och förhållningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

#### 57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

#### 58 § Särskilt för föreningar som inte äger hus

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt huset kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

ns H  
MM  
/