

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Protokoll årsstämma Brf Lingonet 2024-06-17.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-28 14:50:19

Dokumentet är undertecknat av:

 Karoline Ingrid Sahlström (XXX)	2024-06-28 14:50:19
 CHRISTINA RUNDQVIST (XXX)	2024-06-27 13:15:07
 Ann Elisabeth Rastberg (XXX)	2024-06-26 11:02:51
 Johan Fredrik Tangen (XXX)	2024-06-27 12:53:53



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Protokoll årsstämma Brf Lingonet 2024-06-17.pdf (11606312 byte)

400F46B5FFF585DF2E5CEF386909F0C59A3A0BB8E3A396CD8FE1BE5899D1E0DA89745F0011F7369C8D4E
656AF10CC29BE1E2F4A9419C5B045ADB3DEECFB9C06A

<https://esign.summera.support/verify>

**Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma för
Brf Lingonet
Org. nr. 769607-6350**

Tid: Måndag den 17 juni 2024 kl 19.00

Plats: Zinkensdamm Hotell & Vandrarhem, Zinkens väg 20, 117 41 Stockholm

§1 STÄMMANS ÖPPNANDE

Föreningsstämman öppnades av föreningsordförande Cristofer Amlert som hälsade alla välkomna till ordinarie årsstämma för Brf Lingonet.

§2 UPPRÄTTANDE AV FÖRTECKNING ÖVER NÄRVARANDE MEDLEMMAR OCH OMBUD SAMT BITRÄDEN OCH ÖVRIGA NÄRVARANDE (NÄRVARO- OCH RÖSTLÄNGD)

Röstlängden fastställdes till 58 röstberättigade medlemmar, varav 12 genom fullmakt.

Stämman beslutade att fastställa röstlängden.

§3 GODKÄNNANDE AV DAGORDNINGEN

Stämman beslutade att fastställa dagordningen.

§4 VAL AV ORDFÖRANDE VID STÄMMAN

Stämman beslutade att utse Ann Rastberg till stämмоordförande.

§5 ANMÄLAN AV STYRELSENS VAL AV PROTOKOLLFÖRARE

Stämмоordförande Ann Rastberg anmälde Karoline Sahlström till protokollförare.

§6 VAL AV TVÅ PERSONER ATT JÄMTE ORDFÖRANDE JUSTERA PROTOKOLLET, TILLIKA RÖSTRÄKNARE

Stämman beslutade att utse Johan Tangen och Christina Rundqvist till rösträknare och att jämte ordföranden justera protokollet samt att vid behov agera rösträknare.

§7 FRÅGA OM STÄMMAN BLIVIT I BEHÖRIG ORDNING UTLYST

Stämman konstaterades vara i behörig ordning sammankallad.

§8 FÖREDRAGNING AV STYRELSENS ÅRSREDOVISNING

Stämmans ordförande gick igenom årsredovisningen.

Stämman beslutade att lägga årsredovisningen till handlingarna.

§9 FÖREDRAGNING AV REVISIONSBERÄTTELSEN

Revisor Kerstin Hedberg från Finnhammars läste upp revisorns två uttalanden.

Stämman beslutade att lägga revisionsberättelsen till handlingarna

§10 BESLUT OM FASTSTÄLLANDE AV RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkningen såsom dessa intagits i den framlagda årsredovisningen.

§11 DISPOSITION AV UPPKOMMEN VINST ELLER TÄCKANDE AV FÖRLUST ENLIGT FASTSTÄLLD BALANSRÄKNING

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 880 589
årets förlust	-4 169 023
	-26 049 612
behandlas så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	1 140 000
Utnyttjande av fond för yttre underhåll för periodiskt underhåll	-757 082
i ny räkning överföres	-26 432 530
	-26 049 612

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Stämman beslutade att disponera förlusten i enlighet med styrelsens förslag.

§12 FRÅGA OM ANSVARSFRIHET FÖR STYRELSELEDAMÖTERNA

Stämman beslutade i enlighet med revisorns tillstyrkande, bevilja styrelsens samtliga ledamöter ansvarsfrihet för tiden den vid stämman framlagda årsredovisningen omfattar.

§13 BESLUT OM STYRELSENS FÖRSLAG PÅ NYA STADGAR

Bilaga 1

Stämmans ordförande gick igenom varje paragraf i styrelsens förslag, som godkänkts med enkel majoritet vid extra föreningsstämma 2024-02-21, för stämman att rösta på.

7§

Stämman föreslog att lägga till kalendermånad i stycke 9.

Stämman beslutade att bifalla ändring av hela paragrafen enligt styrelsens förslag. Beslutet fattades med kvalificerad majoritet.

8§

Stämman beslutade att bifalla ändring av hela paragrafen enligt styrelsens förslag. Beslutet fattades med kvalificerad majoritet.

11§

Stämman beslutade att bifalla ändring av hela paragrafen enligt styrelsens förslag. Beslutet fattades med kvalificerad majoritet.

13§

Stämman beslutade att bifalla ändring av hela paragrafen enligt styrelsens förslag. Beslutet fattades med kvalificerad majoritet.

15§

Stämman beslutade att bifalla ändring av hela paragrafen enligt styrelsens förslag. Beslutet fattades med kvalificerad majoritet.

16§

Stämman beslutade att bifalla ändring av hela paragrafen enligt styrelsens förslag. Beslutet fattades med kvalificerad majoritet.

17§

Stämman beslutade att bifalla ändring av hela paragrafen enligt styrelsens förslag. Beslutet fattades med kvalificerad majoritet.

18§

Stämman beslutade att bifalla ändring av hela paragrafen enligt styrelsens förslag. Beslutet fattades med kvalificerad majoritet.

19§

Stämman beslutade att bifalla ändring av hela paragrafen enligt styrelsens förslag. Beslutet fattades med kvalificerad majoritet.

23§

Stämman beslutade att bifalla ändring av hela paragrafen enligt styrelsens förslag. Beslutet fattades med kvalificerad majoritet.

26§

Stämman beslutade att bifalla ändring av hela paragrafen enligt styrelsens förslag. Beslutet fattades med kvalificerad majoritet.

31§

Stämman föreslog att låta paragrafen vara kvar i sin helhet, enligt nu gällande stadgar, och inte genomföra någon ändring.

Stämman beslutade att avslå styrelsens förslag och ingen ändring sker i paragrafen.

32§

Stämman beslutade att bifalla ändring av hela paragrafen enligt styrelsens förslag. Beslutet fattades med kvalificerad majoritet.

33§

Stämman beslutade att bifalla ändring av hela paragrafen enligt styrelsens förslag. Beslutet fattades med kvalificerad majoritet.

35§

Stämman beslutade att bifalla ändring av hela paragrafen enligt styrelsens förslag. Beslutet fattades med kvalificerad majoritet.

§14 BESLUT OM ARVODEN FÖR NÄSTKOMMANDE VERKSAMHETSÅR

Valberedningens förslag:

Arvode om 4 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter, fritt för styrelsen att fördela inom sig.

Oförändrat arvode om 10 000 kr exklusive sociala avgifter, fritt för valberedningen att fördela inom sig.

Oförändrat arvode om 5 000kr exklusive sociala avgifter, för intern revisor.

Styrelsens förslag:

Revisorerna arvoderas efter löpande räkning.

Stämman beslutade i enlighet med förslagen från styrelsen och valberedningen.

§15 VAL AV STYRELSELEDAMÖTER OCH SUPPLEANTER

Valberedningens förslag:

Johan Tangen Ledamot 1 år

Agneta Bern Ledamot 1 år

Ingrid Sörensen Ledamot 1 år

Per Mellberg Ledamot 1 år

Roger Franzén Ledamot 1år

Eva Winiarski Suppleant 1år

Stämmans förslag:

Christofer Almert Ledamot 1 år

Anna-Marit Lehtinen Ledamot 2 år

Helene Wiberg Ledamot 2 år

Mattias Bjurling Suppleant 1 år

Stämman beslutade i enlighet valberedningens förslag.

§16 VAL AV REVISORER OCH REVISORSSUPPLEANTER

Valberedningens förslag:

Omval av Finnhammars Revisionsbyrå med Kerstin Hedberg som huvudansvarigrevisor och internrevisor Bjarne Krisebom.

Stämman beslutade i enlighet med förslaget.

§17 VAL AV VALBEREDNING

Stämman föreslog Ros-Marie Nilsson, Ylva Andrén, Linda Holmqvist och Philip Olsson till valberedningen.

Stämman beslutade att välja Ros-Marie Nilsson, Linda Holmqvist och Philip Olsson till valberedningen. Dessa utser inom sig sammankallande.

§18 AV FÖRENINGSMEDLEM ANMÄLT ÄRENDE- INGET ÄRENDE ANMÄLT

§18.1 INKOMNA MOTIONER - STÖRNINGAR

Motion 1 och 2, styrelsens förslag till beslut

Styrelsen känner till att det uppstår störningar i samband med renoveringar i huset. Då vi föreningens ordningsregler har tydliga riktlinjer för vilka tider det är tillåtet att utföra renoveringsarbete så uppmanar vi alla boende att ta hänsyn till reglerna. Att ändra på tiderna och införa en begränsning anser vi vara svårt, då man som boende är beroende av företaget som utför renoveringen och det är svårt att begära att de endast får arbeta ett visst antal timmar per dag vid renovering. Det kan också påverka fastigheten negativt om vi inför begränsningar, då det kan vara av stor vikt att utföra renovering vid exempelvis fuktskador och dylikt.

Styrelsen anser att motionen därmed är besvarad.

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag, att anse motionerna besvarade.

§19 STÄMMANS AVSLUTANDE

Stämmans ordförande tackade för deltagandet samt förtroendet och förklarar den ordinarie föreningsstämman avslutad.

Årsstämmans ordförande

Ann Rastberg

Sekreterare

Karoline Sahlström

Justerare

Johan Tangen

Christina Rundqvist

STADGAR FÖR BRF LINGONET

Antagna xx-xx-xxxx

Föreningens firma och ändamål	1 §
Formkrav vid överlåtelse	2 §
Medlemskap	3 § - 6 §
Avgifter	7 §
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	8 § - 15 §
Föreningens rätt att avhjälpa brist	16 §
Tillträde till lägenheten	17 §
Förverkande av bostadsrätt	18 § - 21 §
Styrelse	22 § - 23 §
Konstituering och beslutsförhet	24 §
Firmateckning	25 §
Avyttring	26 §
Räkenskaper och revision	27 § - 30 §
Föreningsstämma	31 § - 38 §
Fonder	39 §
Upplösning och likvidation	40 §
Övriga bestämmelser	41 §

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lingonet, orgnr 769607–6350.

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

Formkrav vid överlåtelse

2 §

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelsen ska tillsändas styrelsen.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges namn, personnummer och adress.

Medlemskap

3 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om hen är eller antas som medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

4 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Upplåtelse av bostadsrättslägenhet får endast ske till fysisk person.

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har styrelsen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

5 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Den som är underårig eller försatt i konkurs kan inte antas som medlem.

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

Om bostadsrätten har övergått till bostadsrättshavarens make/maka, registrerade partner eller sådan sambo på vilka lag om sambors gemensamma hem ska tillämpas, får medlemskap inte vägras. Medlemskap får inte heller vägras på grund av hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge hen innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att hen får stå kvar som medlem.

Avgifter

7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader samt dess avsättning i fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelsberäkning ska fattas av föreningsstämma.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning och konsumtionsvatten ska erläggas efter förbrukning eller area.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodag till dess full betalning sker. **Föreningen har också rätt till ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m. m.**

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av prisbasbeloppet ~~enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring~~ **enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)**. Betalas av säljaren.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av prisbasbeloppet ~~enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring~~ **enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)**. Betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 10% av prisbasbeloppet ~~enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring~~ **enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)**. **Om en lägenhet upplåts en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader som lägenheten är upplåten.** Betalas av bostadsrättshavaren.

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

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

8 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. **Detta gäller även marken, balkongen, terrassen och uteplatsen, om sådan ingår i upplåtelsen.**

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll, reparationer och eventuellt utbyte av bland annat

- Ledningar för avlopp, värme, el, vatten och ventilation till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet eller endast tjänar annan lägenhet,

- Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom av ytterdörrens yttersida,
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv, tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggnigen på ett fackmässigt sätt,
- Lister, foder och stukaturer,
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar,
- Elradiatorer, i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
- Elektrisk golvvärme,
- Eldstäder med tillhörande rökgångar,
- Ventiler till ventilationskanaler,
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- Brandvarnare (batteri bör bytas varje år),
- Fönster- och /balkongdörrsglas och båggar, och till fönster och balkongdörr hörande beslag, handtag, låsanordning inkl. nycklar, vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändig målning och kittning. Motsvarande gäller altandörr,
- Braskamin.

I badrum svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för underhåll, reparationer och eventuellt utbyte av

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt,
- Inredning och belysningsarmatur,
- Sanitetsporslin,
- Golvbrunn samt klämring inklusive rensning av golvbrunn,
- Vattenlås,
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- Kranar och avstängningsventiler,
- Ventilationsdon,
- Vattenburen eller elektrisk handdukstork.

I kök svarar bostadsrättshavaren för underhåll, reparationer och eventuellt utbyte av all inredning och utrustning, såsom bland annat

- Inredning och belysningsarmatur,
- Vitvaror,
- Köksfläkt och ventilationsdon,
- Vattenlås,
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- Kranar och avstängningsventiler.

Är lägenheten försedd med balkong eller terrass åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning, snöskottning samt borttagning av alla istappar som kan nå från lägenhetens balkong eller terrass. Det åligger även bostadsrättshavaren att se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådana installationer i lägenheten som föreningen svarar för enligt denna paragraf.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att till föreningen anmäla allvarliga skador och brister som denne uppmärksammat på föreningens byggnad.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningskada endast om skadan uppkommit genom hans ~~vållande eller genom~~ vårdslöshet eller försummelse eller **vårdslöshet eller försummelse** av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen bort iaktta.

Motsvarande tillämpning äger rum om ohyra förekommer i lägenheten.

9 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

10 §

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

11

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

1. Ingrepp i en bärande konstruktion,
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller **gas, ventilation,**
3. **Installation eller ändring av anordning för ventilation**
4. Ändring av befintliga ledningar för el fram till lägenhetens säkringskåp,

5. Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
6. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om byggnadslov om sådant krävs.

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

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

12 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska hen 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 och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

13 §

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

Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas i andra hand.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andrahand, 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.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

14 §

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

15 §

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.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

16 §

~~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 eller skador på annan lägenhet har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.~~

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 8 §, eller utför åtgärd i strid med 11 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

17 §

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 enligt 16 §. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hens lägenhet inte besväras av ohyra.

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

Förverkande av bostadsrätt

18 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas, **med de begränsningar som följer av 19 §**, bland annat om

- 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 betalnings-skyldighet,
- 2 Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsuthyrning utöver en vecka efter förfallodagen,
- 3 Lägenheten utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåtits i andra hand,
- 4 Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
- 5 Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 6 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 skäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,
- 7 Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 8 Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 9 Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs enligt 7 kap 18 § punkt 7 bostadsrättslagen (1991:614). Till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån för vilken föreningen lämnat säkerhet (pantsättning),
- 10 Lägenhet helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet eller till en inte oväsentlig del ingår i ett brottsligt förfarande eller används för tillfälliga förbindelser mot ersättning,
- 11 Om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför åtgärd som anges i § 11.

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

19 §

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

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § punkt 3–5, 7–9 eller 11 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § punkt 3 eller 11 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 18 § punkt 7 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 18 § punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 13 §.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 18 § 1–5, 7–9 eller 11, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § punkt 6 eller 9. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp inom två månader från den dag då

föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § punkt 3 eller 11 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift enligt 18 § punkt 2, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om hen varit förhindras att betala årsavgiften inom den tid som anges i förra stycket på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i nionde stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 18 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hen skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1a ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 ska beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1–3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

20 §

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

21 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse

22 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämma för högst två år för tiden från stämman intill dess nästa ordinarie föreningsstämma motsvarande förtroendetiden hållits. Ledamot kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem även make till medlem och närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, väljas. Valbar är endast en person per hushåll som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

23

Styrelsen åligger att

- Avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (verksamhetsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- Upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- Minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i verksamhetsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,
- Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmarna,
- I enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning,
- På bostadsrättshavarens begäran överlämna utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende dennes bostadsrättslägenhet,
- Vid styrelsens sammanträden föra protokoll, som ska justeras av ordförande och ytterligare en ledamot som styrelsen utser samt förvara protokollen på ett betryggande sätt i nummerföljd.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger rätt att, till säkerhet för medlems lån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och lämna borgen. I samband härmed ska bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

Konstituering och beslutsförhet

24 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet 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. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Firmateckning

25 §

Styrelsen utser högst fyra personer, varav högst en kan vara icke styrelseledamot, att två i förening teckna föreningens firma. De två som i förening tecknar föreningens firma får dock ej gemensamt inneha bostadsrätt.

Avyttring

26 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Räkenskaper och revision

27 §

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna verksamhetsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

28 §

Revisorerna ska till antalet vara minst en och högst två. Vidare ska antalet revisorssuppleanter vara högst två. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från stämman intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

29

Revisor åligger att

- Verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning,
- Bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

30 §

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

31 §

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före ~~maj~~ juni månads utgång.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där föreningens styrelse har sitt säte, på annan angiven ort i Sverige eller digitalt. Bolagsverket eller likvidator ska dock alltid kalla till stämma på den ort där föreningen har sitt säte enligt lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar 16 § andra stycket samt 17 kap. 42 § andra stycket eller 44 §.

32 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande

2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och ombud (röstlängd)
3. Godkännande av dagordning
4. Val av ordförande vid stämman
5. Anmälan av styrelsens ordförandens val av protokollförare
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
17. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1–7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

33 §

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före utgången av vecka 8, eller vid senare tidpunkt som styrelsen beslutar, för att ärendet ska kunna anges i kallelsen.

34 §

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas.

35 §

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post/e-post senast två veckor och tidigast sex veckor före föreningsstämman. Ska stämma hållas digitalt ska kallelse innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och rösta.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev/e-post.

Ska föreningsstämma ta ställning till förslag om ändring av stadgarna måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgett annan adress ska det fullständiga förslaget skickas till medlemmen.

36 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten ska uppvisas i original.

En medlem får ha med sig högst ett biträde vid föreningsstämman. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, får vara biträde. Ingen får såsom biträde företräda mer än en medlem. Biträdet får yttra sig vid stämman.

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.

Styrelsen har rätt att ta in personer på stämman med funktion som stämмоordförande, protokollförare eller expert.

37 §

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. 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.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 23 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

38 §

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängden ska tas in eller biläggas,
2. Att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
3. Om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet.

Protokollet ska förvaras betryggande. Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt medlemmarna.

Fonder

39 §

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Upplösning och likvidation

40 §

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till andelstalen.

Övriga bestämmelser

41 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.