

BRF Leoparden 5 – Jämförelse av stadgar 2021 och förslag 2026

Preliminärt förslag – Reviderat med hänsyn till Bostadsrättslagen (inkl. ändringar 2023)

Kommentar	Stadgar 2021	Förslag 2026 <i>(Ändringar är i röd text)</i>
§ 1 Firma och säte	Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Leoparden 5. Föreningens styrelse har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.	Företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Leoparden 5. Föreningens styrelse har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.
§ 2 Ändamål	Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.	Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3
Medlemskap

Fråga om att anta en medlem i föreningen 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. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

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

Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen utom i fall som följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. **Föreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.**

Styrelsen ska i sin prövning iaktta bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen, **digitalt eller på det sätt styrelsen anvisar**. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

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

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

Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Om medlemskap beviljas, ska, om styrelsen inte beslutar något annat, medlemskapet gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerat, genast. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska beviljat medlemskap gälla från dagen för styrelsens beslut. Om överprövning av styrelsens

§ 4
Utträde och
uteslutning

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

Medlemskap i föreningen är knutet till innehavet av bostadsrätt. 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.

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

Medlemskap i föreningen är knutet till innehavet av bostadsrätt. 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..

**§ 5
Avgifter till
föreningen**

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen. Varje bostadsrätt ska betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för de i 35 § angivna avsättningarna. Årsavgiften 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 värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och el kan erläggas efter förbrukning. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet.

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

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom extra förrådsutrymme och dylikt utgår särskild avgift som bestäms av styrelsen.

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

Varje bostadsrättshavare ska betala årsavgift till föreningen.

Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet, räntor, amorteringar samt avsättningar till underhållsfond. Årsavgiften fördelas mellan bostadsrätterna i förhållande till deras andelstal.

Beslut om ändring av grunderna för beräkning av årsavgiften fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL. Om ett beslut innebär att det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas, ska beslutet fattas i den ordning som föreskrivs i bostadsrättslagen.

Styrelsen kan besluta att ersättning för driftskostnader kopplade till den enskilda lägenheten, såsom värme, varmvatten, el, renhållning eller konsumtionsvatten, debiteras separat efter förbrukning eller per lägenhet. Detsamma gäller avgifter för bredband, TV eller andra digitala tjänster.

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

Styrelsen äger rätt att besluta om särskilda avgifter för nyttigheter som endast används av vissa medlemmar, såsom extra förråd eller dylikt.

§ 6
Avgifter för
överlåtelse,
pantsättning
och
andrahandsu
pplåtelse

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

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse får per år maximalt uppgå till 10 % av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalda avgifter från förfallodagen till dess full betalning sker samt ersättning för påminnelseavgift enligt lag.

Föreningen får ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen och i enlighet med lagens begränsningar.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1,5% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut av en medlem som upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgiften får per år uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet för det kalenderår upplåtelsen sker. Om lägenheten upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader upplåtelsen varar.

Vid försenad betalning av årsavgift eller andra avgifter har föreningen rätt att ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen samt ersättning för betalningspåminnelse och inkassokostnader enligt lag.

**§ 7
Upplåtelse av
bostadsrätt**

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt den som är medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen ska ange:

- Parternas namn.
- Den lägenhet som upplåtelsen avser.
- Ändamålet med upplåtelsen.
- Beloppet för insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

**§ 8
Överlåtelse
av
bostadsrätt**

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.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp, **byte eller gåva** ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren (överlåtaren) och köparen (förvärvaren). Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen.

Överlåtelseavtalet i original eller styrkt kopia ska lämnas till styrelsen tillsammans med ansökan om utträde och inträde i föreningen-

§ 9
Rätt att utöva bostadsrätten efter överlåtelse

När en bostadsrätt har överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning och hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde har förvärvat bostadsrätten. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem. Tre år efter dödsfallet får föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte eller att en ny ägare som sökt medlemskap förvärvat bostadsrätten.

En ny innehavare får utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas som medlem i föreningen. **Undantag gäller i följande fall:**

1. **Juridiska personer: En juridisk person som har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning, och som då hade panträtt i bostadsrätten, får utöva bostadsrätten utan att vara medlem. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att sälja bostadsrätten till någon som kan bli medlem. Om detta inte sker inom sex månader från uppmaningen, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning.**

Vid förvärv av bostadsrätt av juridisk person äger styrelsen rätt att begära dokumentation om den juridiska personens ägarstruktur och faktiska ägare (verklig huvudman) i enlighet med lagen om åtgärder mot penningtvätt. Styrelsen kan förlänga prövningstiden med upp till 30 dagar om sådan utredning pågår."

2. **Dödsbon: Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem. Tre år efter dödsfallet får föreningen uppmana dödsboet att visa att bostadsrätten har övergått till en ny ägare (genom arv, bodelning eller försäljning) som har sökt medlemskap. Om dödsboet inte följer uppmaningen inom sex månader, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning.**

§ 10
Medlemskap

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om villkoren i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne. Medlemskap får heller inte vägras på diskriminerande grund.

En förutsättning för att en fysisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap är att förvärvaren bosätter sig permanent i lägenheten. En juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.

Om bostadsrätten övergått till bostadsrättshavarens make, får maken vägras inträde endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt gäller ovan endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap. Vid exekutiv försäljning där förvärvaren inte antas som medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Allmänna villkor: Medlemskap får beviljas den som förvärvat en bostadsrätt i föreningen och som uppfyller stadgarnas villkor. Föreningen får inte vägra medlemskap om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som medlem. Medlemskap får aldrig vägras på diskriminerande grund.

Bosättningskrav: För att beviljas medlemskap krävs att den fysiska personen har för avsikt att bosätta sig permanent i lägenheten. Styrelsen har rätt att neka juridiska personer medlemskap i bostadslägenheter.

Närstående: Om en bostadsrätt övergår till make eller en närstående person som varaktigt sammanbott med medlemmen, får medlemskap endast vägras om personen inte uppfyller grundläggande medlemsvillkor och det är rimligt att kräva att sådana villkor uppfylls.

Samägande och andelar: Föreningen tillåter samägande av bostadsrätt endast mellan makar eller sambor som omfattas av sambolagen. Styrelsen kan medge samägande även i andra fall, exempelvis mellan förälder och barn..

Ogiltighet: En överlåtelse är ogiltig om den nya innehavaren vägras medlemskap. Vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning där förvärvaren inte antas som medlem, är föreningen skyldig att lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, med de undantag som följer av lag.

§ 11
Förvärv genom arv, bodelning m.m.

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. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas för förvärvarens räkning.

Om en bostadsrätt har övergått genom arv, testamente, bodelning eller liknande förvärv, och den nya innehavaren inte beviljas medlemskap i föreningen, får styrelsen uppmana innehavaren att agera.

Innehavaren ska då inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har överlåtits till en person som uppfyller kraven för medlemskap och som har ansökt om inträde i föreningen.

Om innehavaren inte följer denna uppmaning inom föreskriven tid, får föreningen ansöka om tvångsförsäljning av bostadsrätten enligt bostadsrättslagens regler.

§ 12
Avsägelse av
bostadsrätt

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.

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år efter upplåtelsen. En avsägelse ska göras skriftligen till styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen **utan ersättning. Övergången sker** vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som anges i **handlingen**.

Bostadsrättshavaren är fri från sina förpliktelser gentemot föreningen från och med den tidpunkt då bostadsrätten övergår till föreningen.

§ 13
Underhåll
och skick

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement 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 fackmässigt 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 fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tättningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- d) utbyte av lägenhetsdörr samt till lägenhetsdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av lägenhetsdörrens utsida;
- e) innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporlin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är **skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat samt att vidta de åtgärder som krävs för att förebygga skador på fastigheten.**

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt **och i enlighet med gällande byggregler och myndighetskrav.**

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 fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt i **våtutrymmen**,
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tättningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- d) utbyte av lägenhetsdörr samt till lägenhetsdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av lägenhetsdörrens utsida;
- e) innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporlin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa

- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- n) brandvarnare,
- o) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong eller takterrass åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten 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 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper 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

befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,

- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,

j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,

k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,

l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,

m) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,

n) brandvarnare och annan obligatorisk brandskyddsutrustning i lägenheten,

o) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar,

2. Är lägenheten försedd med balkong, **takterrass eller uteplats** åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens **skriftliga** tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom, och inte efter uppmaning avhjälper 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 bör 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) vattenfylld radiator, förutom målning,
ventilationskanal och ventilationsdon,
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till
lägenhetens säkringsskåp,
- d) ytbehandling av lägenhetsdörrs utsida och för utifrån
synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr,
- e) vattenburen handdukstork,
- f) ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt
jämta kåpa om fläkten ingår i husets
ventilationssystem.

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

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 **möjligt** till
föreningen anmäla fel och brister på sådant som
omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som
bostadsrättshavaren 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) vattenfylld radiator, förutom målning,
ventilationskanal och ventilationsdon,
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till
lägenhetens säkringsskåp,
- d) ytbehandling av lägenhetsdörrs utsida och för utifrån
synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr,
- e) vattenburen handdukstork,
- f) ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt
jämta kåpa om fläkten ingår i husets
ventilationssystem,

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

§ 14 Försäkring

Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring och
bostadsrättstilläggsförsäkring.

Bostadsrättshavaren **är skyldig** att ha en **gällande**
hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

§ 15
Förändringar
i lägenheten

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

1. Ingrepp i bärande konstruktion.
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation eller vatten.
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärder som innefattar:

1. Ingrepp i bärande konstruktion.
2. Installation eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.
- 3.-Installation eller ändring av **anordningar för ventilation, eldstad eller rökkanal, eller annan åtgärd som påverkar brandskyddet.**
5. Annan väsentlig ändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra tillstånd endast om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. **För lägenheter med historiska eller kulturmiljövärden får tillstånd även vägras om åtgärden påtagligt minskar detta värde.**

Styrelsen får uppställa villkor för utförandet, såsom krav på fackmannamässigt utförande, certifierade hantverkare och bygganmälan där så krävs.

Har bostadsrättshavaren utan tillstånd utfört åtgärd som kräver tillstånd, är denne skyldig att på föreningens anmaning, och på egen bekostnad, återställa lägenheten till ursprungligt skick.

§ 16
Störningar
och ordning

Bostadsrättshavaren ska vid användning av lägenheten se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar. Bostadsrättshavaren ska följa föreningens trivselregler och hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs av dem han eller hon svarar för.

Vid störningar ska föreningen:

1. Ge bostadsrättshavaren tillsägelse att störningarna omedelbart upphör.
2. Om det är en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i kommunen.

Om bostadsrättshavaren vet eller misstänker att ett föremål är behäftat med ohyra, får detta inte tas in i lägenheten.

Medlemmens ansvar: Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar **som kan vara skadliga för hälsan eller som annars försämrar bostadsmiljön på ett sätt som inte skäligen bör tålas.** Bostadsrättshavaren ska följa föreningens trivselregler. Detta ansvar omfattar även hushållsmedlemmar, gäster, inneboende och hantverkare.

Föreningens hantering: Vid konstaterade störningar ska föreningen:

1. Ge bostadsrättshavaren en **skriftlig** tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.
2. Om det rör en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i kommunen.

Särskilt allvarliga störningar: Om störningarna är särskilt allvarliga, får föreningen säga upp bostadsrättshavaren utan föregående tillsägelse eller underrättelse till socialnämnden.

Ohyra: Bostadsrättshavaren får inte ta in föremål i lägenheten som kan misstänkas vara behäftade med

ohyra. Vid upptäckt av ohyra ska medlemmen omedelbart underrätta styrelsen.

§ 17 Tillträde till lägenheten

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. Vid avsägelse eller tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning.

Föreningens rätt till tillträde: Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för:

- Tillsyn (t.ex. kontroll av stammar eller ventilation).
- Att utföra arbete som föreningen svarar för.
- Att utföra arbete som bostadsrättshavaren ansvarar för men försummat att utföra och-som-äventyrar-annans säkerhet eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom.

Visning: Om bostadsrätten har sagts upp eller ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Särskild handräckning: Om bostadsrättshavaren nekar tillträde utan giltigt skäl, kan föreningen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt vid tillträdet.

§ 18
Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ansökan ska inkomma till styrelsen senast 30 dagar innan uthyrningstillfället. Tillståndet ska tidsbegränsas.

Om styrelsen inte ger samtycke får bostadsrättshavaren ändå upplåta lägenheten om hyresnämnden lämnar tillstånd.

Samtycke behövs inte om bostadsrätten förvärvats vid exekutiv försäljning av juridisk person med panträtt, eller om lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Ansökan ska inkomma till styrelsen senast 30 dagar innan uthyrningstillfället. Tillståndet ska alltid tidsbegränsas.

Som underlag för prövningen äger styrelsen rätt att begära uppgift om vem som avses hyra lägenheten i andra hand, inklusive namn och personnummer.

Prövning: Samtycke ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra. Om styrelsen vägrar samtycke kan bostadsrättshavaren ansöka om tillstånd hos hyresnämnden.

Undantag: Samtycke behövs inte om bostadsrätten förvärvats vid exekutiv försäljning av juridisk person med panträtt, eller om bostadsrätten innehas av en kommun eller en region. Styrelsen ska genast underrättas skriftligen om sådana upplåtelse.

Lägenheten får inte användas för korttidsuthyrning med kommersiellt syfte, oavsett om detta sker via digitala plattformar (t.ex. Airbnb, VRBO eller liknande) eller på annat sätt. Med korttidsuthyrning avses uthyrning för kortare tid än tre månader utan att bostadsrättshavaren har sitt permanenta boende i lägenheten. Brott mot detta förbud utgör grund för förverkande av nyttjanderätten enligt §21.

§ 19
Lägenhetens användning

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

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. En lägenhet som är upplåten som bostad ska användas för permanent boende.

Föreningen får endast åberopa avvikelser från ändamålet som är av avsevärd betydelse för föreningen eller för någon annan medlem. Detta innefattar bland annat verksamhet som medför störande trafik i gemensamma utrymmen, ökad brandrisk eller onormalt slitage på föreningens fastighet.

<p>§ 20 Inneboende</p>	<p>Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.</p>	<p>Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem.</p> <p>Bostadsrättshavare som tar emot inneboende för längre tid än tre månader bör underrätta styrelsen skriftligen.</p>
<p>§ 21 Förverkande av nyttjanderätt</p>	<p>Nyttjanderätten till en lägenhet är förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren om:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Betalningsdröjsmål med insats (mer än 2 veckor) eller årsavgift (mer än 1 vecka för bostad). 2. Olovlig andrahandsupplåtelse. 3. Lägenheten används i strid med § 19 eller § 20. 4. Ohyra uppkommer genom vårdslöshet eller underlåtenhet att anmäla. 5. Vanvård eller störningar. 6. Vägrat tillträde. 7. Underlåtenhet att fullgöra skyldigheter av synnerlig vikt för föreningen. 8. Lägenheten helt eller till väsentlig del användes för brottslig verksamhet. 	<p>Nyttjanderätten till en lägenhet är förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om:</p> <p>Betalningsdröjsmål: Bostadsrättshavaren dröjer med insats/upplåtelseavgift (mer än 2 veckor efter anmaning) eller årsavgift/avgifter (mer än 1 vecka efter förfallodag för bostad).</p> <p>Olovlig andrahandsuthyrning: Lägenheten hyrs ut i andra hand utan styrelsens eller hyresnämndens tillstånd.</p> <p>Ändrat ändamål: Lägenheten används för annat än avsett ändamål.</p> <p>Ohyra: Bostadsrättshavaren genom vårdslöshet orsakar ohyra eller underlåter att anmäla detta.</p> <p>Vanvård och störningar: Lägenheten vanvårdas eller grannar utsätts för störningar.</p> <p>Vägrat tillträde: Bostadsrättshavaren nekar styrelsen tillträde utan giltig ursäkt.</p> <p>Olovliga åtgärder: Bostadsrättshavaren utför åtgärder som kräver tillstånd utan styrelsens tillstånd och vidtar inte rättelse efter tillsägelse.</p> <p>Brottslig verksamhet: Lägenheten används för brottslig verksamhet. Med brottslig verksamhet avses all verksamhet som är straffbar enligt svensk lag, inbegripet narkotikabrott, häleri, koppleri eller våldsbrott. Föreningen kan i sådana fall ansöka om omedelbar avhysning hos Kronofogdemyndigheten utan föregående anmaning</p> <p>Undantag och rättelse: Nyttjanderätten är inte förverkad om det som läggs bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Särskild hänsyn ska tas om orsaken är att en närstående utsatt bostadsrättshavaren för brott. För punkterna om andrahandsuthyrning, ohyra, vanvård och vägrat tillträde får uppsägning ske endast om bostadsrättshavaren inte vidtar rättelse utan dröjsmål efter skriftlig anmaning.</p>
<p>§ 22</p>	<p>Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.</p>	<p>Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.</p>

Kommentar	Stadgar 2021	Förslag 2026 (Ändringar är i röd text)
Räkenskapsår		
§ 23 Styrelsen	Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för högst två år.	Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter. Styrelsens ledamöter ska vara medlemmar i föreningen. Undantag kan göras för make/sambo till medlem eller för en extern ledamot om föreningsstämman bedömer att särskild kompetens krävs, allt i enlighet med föreningens stadgar och bostadsrättslagen. Ledamöter väljs av föreningsstämman för en tid av högst två år. Valen bör ske så att mandatperioderna går ut vid olika stämmor för att främja kontinuitet i styrelsearbetet.
§ 24 Styrelsens beslutsförhet och jäv	Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter 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. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.	Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga valda ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening som mer än hälften av de närvarande röstat för, eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är endast det minsta antalet ledamöter för beslutsförhet närvarande krävs enighet för att beslut ska kunna fattas. En ledamot får inte delta i handläggningen av frågor som rör avtal mellan ledamoten och föreningen, eller avtal mellan föreningen och tredje man om ledamoten har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens. -
§ 25 Firmateckning	Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.	Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

§ 26
Begränsningar i styrelsens befogenheter

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.

Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Utan föreningsstämmans beslut får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller mark.

Styrelsen får inte heller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark. **Med väsentliga förändringar avses bland annat ny-, till- eller ombyggnad som innebär en betydande ändring av husets karaktär eller ändrad användning av gemensamma utrymmen.**

För beslut som innebär att en lägenhet förändras eller att medlemmars rättigheter påverkas, krävs att beslutet fattas på en föreningsstämma med den majoritet som föreskrivs i bostadsrättslagen.

Styrelsen äger rätt att inteckna och belåna föreningens fasta egendom eller mark.

§ 27
Styrelsens skyldigheter

Det åligger styrelsen att bland annat avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning (förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning), upprätta budget, lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före stämman och hålla den tillgänglig senast två veckor före stämman, samt protokollföra alla sammanträden.

Det åligger styrelsen att:

- 1. Avge redovisning över förvaltningen genom att avlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys.**
- 2. Upprätta budget för det kommande räkenskapsåret.**
- 3. Senast sex veckor före ordinarie stämma lämna årsredovisningen till revisorerna.**
- 4. Senast två veckor före ordinarie stämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmarna.**

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras i nummerordning och förvaras på betryggande sätt. Protokollen ska justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot. Digital signering av protokoll och årsredovisning är tillåten och likställd med egenhändig namnteckning.

§ 28
Förteckningar över medlemmar och lägenheter

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

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

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

Medlemsförteckningen ska innehålla uppgift om varje medlems namn, postadress och den bostadsrätt som medlemmen innehar. Förteckningen ska hållas tillgänglig för var och en som vill ta del av den.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den, 9 kap. 9§ st.3 BRL.-Föreningen ska ha en dokumenterad rutin för hur personuppgifter i förteckningarna behandlas och skyddas

Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet innehålla: lägenhetens beteckning, läge, rumsantal och övriga utrymmen; dagen för upplåtelsen; bostadsrättshavarens namn; insatsen för bostadsrätten samt uppgift om pantsättning.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende den egna lägenheten.

§ 29
Revisorer

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag.

Revisorn ska verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt framlägga revisionsberättelse senast tre veckor före ordinarie stämma.

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning väljs på ordinarie föreningsstämma minst en auktoriserad revisor och högst två revisorer samt ingen eller högst två revisorssuppleanter.

Mandatperiod: Uppdraget gäller till slutet av den ordinarie föreningsstämma som hålls nästa räkenskapsår.

Revisionsbolag: Till revisor kan även ett registrerat revisionsbolag utses. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Revisionsberättelse: Styrelsen ska lämna årsredovisningshandlingarna till revisorerna senast sex veckor före ordinarie stämma. Revisorer ska

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

§ 30
Föreningsstämma och kallelse

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

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl, eller när revisor eller minst en tiondel av röstberättigade begär det.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Kallelse och andra meddelanden ska tillställas medlemmarna genom utdelning eller brev. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma.

Ordinarie stämma: Ska hållas **ärligen** före maj månads utgång.

Extra stämma: Hålls när styrelse finner skäl till det, eller när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade **skriftligen begär det för ett specifikt ärende. Styrelsen är skyldig att kalla till ordinarie eller extra föreningsstämma när sådan ska hållas.**

Kallelsetid: Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Kallelsesätt: Kallelse och meddelanden **sker genom utdelning i postboxar eller via brev. Föreningen får även skicka kallelser och meddelanden digitalt (t.ex. via e-post) till de medlemmar som uppgivit en digital adress. Medlemmar som inte bor i huset kallas genom brev med posten eller e-post till senast uppgivna post- eller epostadress.**

Digital stämma: Styrelsen får besluta att medlemmarna ska kunna delta digitalt vid föreningsstämman (hybridstämma). Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas. Om föreningsstämman ska hållas digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

§ 31
Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma ska valberedning väljas för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Valberedningen ska bestå av minst två ledamöter, av vilka en utses till sammankallande. Endast medlemmar i föreningen är valbara till valberedningen.

Det åligger valberedningen att

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

§ 32
Motioner till
stämman

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen anmäla detta till styrelsen senast den 31 januari-eller den senare dag som styrelsen meddelar.

Motionen bör innehålla en tydlig beskrivning av ärendet samt ett konkret förslag till beslut som stämman ska ta ställning till.

Styrelsen ska i kallelsen till stämman bifoga inkomna motioner tillsammans med styrelsens yttrande över dessa.

§ 33
Föreningsstämmans
genomförande

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. 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.
13. Arvodesfråga.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Övriga ärenden.
18. Stämmans avslutande.

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. **Beslut om närvaro för utomstående.**
5. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
6. Val av två justerare tillika rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Fastställande av röstlängd (**inkl. granskning av fullmakter**).
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorns berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.**
14. **Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.**
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Tillsättande av valberedning.
18. **Övriga ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen eller som inkommit som motioner.**
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska, utöver punkterna 1–8 samt 19, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst.

§ 34
Stämmopro-
kollets
tillgängliggö-
rande

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

Vid stämma ska protokoll föras. I protokollet ska beslut som föreningsstämman har fattat antecknas. Om beslut fattats genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Om röstlängd upprättats, ska denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet.

Protokollet från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Protokollet anses tillgängliggjort om det hålls tillgängligt på föreningens webbplats, skickas via e-post till medlemmarna eller hålls tillgängligt på en av styrelsen anvisad plats.

Varje medlem har rätt att på begäran få en kopia av protokollet.

§ 35
Rösträtt,
ombud och
biträden

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde som är make/maka, sambo eller annan medlem.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte sluten omröstning påkallas. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning.

Rösträtt: Varje lägenhet har en röst. Om flera medlemmar innehar 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 den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Ombud: Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ett ombud får inte företräda mer än en medlem, om inte ombudet är närstående (make, sambo, förälder, barn eller syskon).

Biträde: Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträdet behöver inte vara medlem i föreningen.

Närvaro för utomstående: Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara. Ett sådant beslut är giltigt om det biträds av mer än hälften av de avgivna rösterna.

Omröstning: Omröstning sker öppet om inte sluten omröstning påkallas. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträds av stämmans ordförande.

Särskild röstövertikt: För beslut där lagen kräver särskild röstövertikt gäller bestämmelserna i 9 kap. bostadsrättslagen.

<p>§ 36 Underhållsplan och fond</p>	<p>Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen budgetera samt säkerställa erforderliga medel.</p> <p>Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp i enlighet med antagen underhållsplan. Den årliga avsättningen får ej understiga 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.</p> <p>Det överskott som uppstår på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfond eller disponeras i enlighet med föreningsstämmans beslut.</p>	<p>Underhållsplan: Styrelsen ska upprätta och löpande uppdatera en underhållsplan för föreningens fastighet. Planen ska omfatta de kommande 50 åren för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och behov.</p> <p>Finansiering: Styrelsen ska årligen budgetera och fastställa årsavgifter så att medel finns tillgängliga för att genomföra underhållet enligt planen.</p> <p>Fond för yttre underhåll: Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp i enlighet med antagen underhållsplan. Avsättningen får inte understiga 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, såvida inte underhållsplanen visar att ett lägre belopp är tillräckligt.</p> <p>Vinst och överskott: Det överskott som uppstår på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfond eller disponeras i enlighet med föreningsstämmans beslut.</p>
<p>§ 37 Vinstfördelning</p>	<p>Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.</p>	<p>Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.</p> <p>Stämman kan dock besluta att överskottet istället ska balanseras i ny räkning, fonderas för framtida underhåll eller användas för att reducera kommande årsavgifter.</p> <p>Beslut om vinstutdelning får inte fattas i strid med god förenings sed eller på ett sätt som riskerar föreningens långsiktiga ekonomi och underhållsplanering.</p>
<p>§ 38 Föreningens upplösning</p>	<p>Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.</p>	<p>Om föreningen upplöses ska dess behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.</p> <p>Vid beräkning av medlemmens andel i tillgångarna ska hänsyn tas till de insatser som är registrerade i lägenhetsförteckningen vid tidpunkten för upplösningen, efter att föreningens alla skulder och förpliktelser har reglerats.</p>

§ 39
Övrigt

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

Utöver dessa stadgar styrs föreningens verksamhet av bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig tillämplig lagstiftning.

Skulle en bestämmelse i dessa stadgar stå i strid med tvingande lagstiftning, ska lagens bestämmelser äga företräde.