



## **BRF VINGEN I TÄBY STADGAR – register**

### **FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL**

- 1 § Föreningens firma och säte
- 2 § Föreningens ändamål

### **MEDLEMSKAP**

- 3 § Allmänna bestämmelser
- 4 § Uteslutning och utträde

### **INSATSER OCH AVGIFTER**

- 5 § Årsavgift
- 6 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och dröjsmålsränta

### **UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

- 7 § Upplåtelseavtalets innehåll
- 8 § Överlåtelseavtalets innehåll
- 9 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

### **RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG**

- 10 § Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse
- 11 § Bodelning, arv, testamente m.m.

### **AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT**

- 12 § Avsägelse

### **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

- 13 § Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen
  - 13.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar
  - 13.2 Underhåll av balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats
  - 13.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist
  - 13.4 Reparation av brand- och vattenskada
  - 13.5 Reparation av brandskada orsakat av någon annan än bostadsrättshavaren
  - 13.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist
  - 13.7 Föreningens underhållsansvar
  - 13.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder
- 14 § Försäkringar
- 15 § Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten
- 16 § Störningar, sundhet, ordning och gott skick
- 17 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten
- 18 § Upplåtelse i andra hand
- 19 § Lägenhetens ändamål
- 20 § Inneboende

## **FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT**

21 § Förverkande av nyttjanderätt

## **RÄKENSKAPSÅR**

22 § Föreningens räkenskapsår

## **STYRELSE**

23 § Antal styrelseledamöter och suppleanter

24 § Beslutsförhet

25 § Firmateckning

26 § Beslut om föreningens egendom

27 § Styrelsens åliggande

## **MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING**

28 § Medlems- och lägenhetsförteckning

## **REVISORER**

29 § Föreningens revisorer

## **FÖRENINGSTÄMMA**

30 § Föreningsstämma och kallelse

31 § Motioner

32 § Dagordning

33 § Protokoll

34 § Rösträtt och omröstning

## **UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND**

35 § Underhållsplan och avsättning till fond

## **VINST**

36 § Vinstfördelning

## **UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION**

37 § Föreningens upplösning

## **ÖVRIGT**

38 § Annan lagstiftning

# STADGAR

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby organisationsnummer 716000-1058

## FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby.

Styrelsens säte är i Täby kommun i Stockholms län.

### 2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att 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 rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## MEDLEMSKAP

### 3 §

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövning ta kreditupplysning på sökande.

### 4 §

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

## INSATS OCH AVGIFTER

### 5 §

Insats, andelstal, årsavgift och eventuella upplåtelseavgifter för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman 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 beslut fattas av föreningsstämman.

Beslut om ändringar av stadgarna där beslutet även avser ändring av grunden för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämman i enlighet med 9 kap 23 § BRL.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

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

## 6 §

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantavgiften får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om lägenheten upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

## UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

### 7 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas till 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.

### 8 §

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

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen

### 9 §

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

En juridiskperson får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostaden. Tre år efter förvärvandet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrätthavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrätthavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

## **RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG**

### **10 §**

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Medlemskap i föreningen får vägras om förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanboende med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits som medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom ifall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

### **11 §**

Om bostadsrätten övergår 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 tiden som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

## **AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT**

### **12 §**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år efter 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.

## BOSTADSRÄTTHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 13 §

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

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett 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 innerväggar,
  - c. glas och bågar i lägenhetens ytter och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkongdörr samt där tillhörande tröskel,
  - d. Ytterdörr, såväl målning som utbyte, samt till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel,
  - 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,
  - i. anslutnings- och fördelningskopplingar 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 lägenhet,
  - j. rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
  - k. elradiatorer, i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och ledningar,
  - 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 att kåpan armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filer,
  - n. brandvarnare,
  - o. egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.
2. Är lägenheten försedd med balkong åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte måla balkongen eller dess väggar, golv, tak. Bostadsrättshavaren får heller inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.
3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf, eller utför en åtgärd i strid med 15 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns

risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, för föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad

4. För reparationer på grund av brand- eller vattenskada 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 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- och vattenskada i tillämpliga delar.

- a. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

### **Föreningen**

6. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom
  - a. ledning för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet,
  - b. vattenfyllda radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon,
  - c. i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp,
  - d. ytbehandling av från utifrån synliga delar av fönster med tillhörande karm samt utbyte av fönster med tillhörande karm,
  - e. balkong, inklusive ytbehandling av väggar, tak, golv och balkongdörr med tillhörande karm samt utbyte av balkongdörr med tillhörande karm,
  - f. ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem,
  - g. spaltventiler, dock inte underhåll och byte av filter.
  
7. föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärd som enligt 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.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående anmäla fel och brister avseende sådant underhåll som föreningen svarar för.



#### 14 §

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring med bostadsrättstilläggsförsäkring.

#### 15 §

Bostadsrättshavaren för inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller förändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten
3. installation eller ändring av anordning för ventilation
4. installation eller ändring av rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. Annan väsentlig förändring av lägenheten

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistorisk, 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 föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

#### 16 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon har ansvar för enligt 13 § punkt 4 b.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen,

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör och
2. om det är frågan om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

#### 17 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande utrymmen när det behövs för tillsyn eller utföra arbeten som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 13§. När bostadsrättshavaren har av sagt sin bostad enligt 4 kap 11§ bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.



Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1991:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

#### 18 §

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

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse för bostadsrätthavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte,

1. om bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt kap 8 bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

#### 19 §

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

#### 20 §

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

### **FÖRVERKANDE AV BOSTDSRÄTT**

#### 21 §

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

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor, från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en loka, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenhet i andra hand,
4. Om lägenheten används i strid med 19 eller 20 §§,

5. Om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underlätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
6. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf en bostadsrättshavare,
7. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller till inte väsentlig del ingår brottslig förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
10. om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 15 § första eller andra stycket.

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 21 § 3, 4, 6-8 eller 10 om han eller hon efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelser

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 21 § 3, om det är frågan om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 21 § 10, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Är det frågan om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller det som sägs i 21 § 6 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelser. Vid sådana störningar som gäller en bostadslägenhet får bostadsrättshavaren sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppmaningen ska dock skickas till socialnämnden. Detta stycke gäller inte om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand.

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

## **RÄKENSKAPSÅR**

### **22 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december

### **23 §**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Mandattiden för ordinarie ledamöter är normalt två år och för suppleanter två år. Omval kan ske

## 24 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

## 25 §

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i föreningen

## 26 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknaren får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till-, eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i §15.

## 27 §

Det åligger styrelsen att bland annat,

avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)

upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,

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

protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

## **MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING**

### 28 §

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

### 29 §

Minst en och högst två revisorer, varav en får vara internrevisor, samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ungen suppleant.

Det åligger revisorn att:

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

## FÖRENINGSTÄMMA

### 30 §

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

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigande skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelse till stämman ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma som extra stämma.

### 31 §

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

### 32 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandeval av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31§.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

### 33 §

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

### 34 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen 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 förete skriftlig och dagtecknad fullmakt.

Omröstning vid föreningsstämman avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad på kallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

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

## **UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND**

### 35 §

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt besluta om årsavgifternas storlek säkerställa erforderligt medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Reservering av medel för föreningens fastighetsunderhåll ska årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggkostnaden för föreningens hus.

## **VINST**

### 36 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser.

## **UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION**

### 37 §

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

## ÖVRIGT

### 38 §

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

För föreningen gällande ordningsregler utföras av styrelsen och gäller från och med den tidpunkt de distribueras i enlighet med vad som sägs 30 § tredje stycket.

---

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman 8 maj 2023 samt extra föreningsstämma 28 augusti 2023 intygas undertecknande styrelseledamöter.

TÄBY 2023-11-20

Björn Majberg

Christina Wiklund

Marián Klámpar

Jonathan Lindström

Serkar Salih

Michael Eriksson

Ola Lekebjør