

Revidering av föreningens stadgar

Under 2022 - 23 har det skett flera förändringar i lagstiftningen som berör bostadsrättsföreningars verksamhet. Som framgår av årsredovisningen ställs bland annat krav på fler nyckeltal och annan ekonomisk information än tidigare. Bostadsrättslagen har också ändrats för att öka tryggheten för bostadsrättshavare vid nybildning av bostadsrättsföreningar men även för att stärka föreningens ställning i samband med att bostadsrättshavare bygger om sina lägenheter. Förändringarna har lett till att Riksbyggen har sett över sina normalstadgar och då samtidigt gjort en del andra justeringar för att modernisera reglerna och det språk som används.

Styrelsen har därför genomfört en översyn av föreningens stadgar för att anpassa dessa till förändringarna i normalstadgarna och har samtidigt gjort en del lokala anpassningar. Bifogade **DOKUMENT 1** är styrelsens förslag till nya stadgar med gulmarkerade förändringar. I dokumentet finns även en del språkliga förändringar som inte är gulmarkerade. **DOKUMENT 2** är föreningens nuvarande stadgar för den som vill göra en jämförelse.

De främsta förändringarna är följande:

- Överlåtelseavgiften höjs från 2,5% till 3,5% av prisbasbeloppet (betalas av köparen).
- Pantsättningsavgiften höjs från 1% till 1,5% av prisbasbeloppet.
- Förtydliganden av ansvarsfördelningen för lägenhetsunderhållet. Bostadsrättshavaren får ansvar för alla elinstallationer i lägenheten från och med huvudbrytaren i säkringsskåpet.
- Ändringar i lägenheten som berör ventilation och brandskydd m. fl. kräver styrelsens tillstånd.
- Otillåtna ändringar kan leda till att bostadsrätten förverkas. Uppsägning om inte rättelse sker.
- Riksbyggesuppleanten i föreningens styrelse tas bort.
- Beslutsreglerna för styrelsen förtydligas.
- Möjlighet till digital stämma och att kalla och kommunicera genom epost.
- Valfritt ombud och biträde vid stämma.

Förslag till beslut

- Styrelsen föreslår stämman besluta att godkänna förslaget till revidering av föreningens stadgar. Beslutet ska bekräftas vid en extrastämma vid senare tillfälle.

Stadgar

för Riksbyggen Bostadsrättsförening Spiikens Backe

Förvaltade BRF Andelstal
Insatserna är frikopplade och
årsavgifterna fördelas ut på
bostadsrätterna i förhållande till
andelstal.



Bo centralt i parkmiljö

SPIIKENS BACKE

Innehåll

FÖRENINGEN.....	4
§ 1 Namn, ändamål och säte.....	4
§ 2 Upplåtelsens omfattning m. m.....	4
§ 3 Definitioner.....	4
MEDLEMSKAP.....	4
§ 4 Föreningens medlemmar.....	4
§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap.....	5
§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt.....	5
UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT.....	6
§ 7 Upplåtelseavtal.....	6
§ 8 Förhandsavtal.....	6
§ 9 Överlåtelseavtal.....	6
§ 10 Ogiltighet vid vägrat medlemskap.....	6
§ 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt.....	6
§ 12 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt.....	7
§ 13 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare.....	7
§ 14 Avsägelse av bostadsrätt.....	8
§ 15 Hävning av upplåtelseavtalet.....	8
AVGIFTER TILL FÖRENINGEN.....	8
§ 16 Allmänt om avgifter till föreningen.....	8
§ 17 Årsavgift och andelstal.....	8
§ 18 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand.....	9
§ 19 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning.....	10
§ 20 Övriga avgifter.....	10
§ 21 Föreningens legala panträtt.....	10
ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN.....	10
§ 22 Avsett ändamål.....	10
§ 23 Sundhet, ordning och skick.....	11
§ 24 Upplåtelse av lägenheten i andra hand.....	11
§ 25 Inneboende.....	12
UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN.....	12
§ 26 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar.....	12

§ 27	Balkong, altan, uteplats	13
§ 28	Våtutrymmen och kök	13
§ 29	Föreningens ansvar.....	13
§ 30	Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada	14
§ 31	Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister.....	14
§ 32	Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för	14
§ 33	Ersättning för inträffad skada.....	14
§ 34	Avhjälpan av brist på bostadsrättshavarens bekostnad.....	15
§ 35	Föreningens rätt till tillträde till lägenhet	15
§ 36	Ändring av lägenhet	15
UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN OCH UNDERHÅLLSFONDER.....		16
§ 37	Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader	16
§ 38	Fonder för underhåll.....	16
FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN TILL LÄGENHETEN.....		16
§ 39	Förverkande grunder	16
§ 40	Hinder för förverkande.....	17
§ 41	Möjlighet att vidta rättelse m m	17
§ 42	Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse	18
§ 43	Skyldighet att avflytta	19
§ 44	Rätt till ersättning för skada vid uppsägning.....	19
§ 45	Förfarandet vid uppsägning	19
§ 46	Tvångsförsäljning.....	19
STYRELSEN OCH VALBEREDNING.....		19
§ 47	Allmänt	19
§ 48	Ledamöter och suppleanter.....	20
§ 49	Ordförande, sekreterare m. fl.....	20
§ 50	Sammanträden	21
§ 51	Styrelsens beslutsförhet.....	21
§ 52	Protokoll	21
§ 53	Vissa beslut.....	21
§ 54	Firmateckning	22
§ 55	Besiktningar	22
§ 56	Likhetsprincipen.....	22
§ 57	Valberedning.....	22

FÖRENINGSSTÄMMA.....	23
§ 58 När stämma ska hållas	23
§ 59 Dagordning	23
§ 60 Kallelse	24
§ 61 Motioner	24
§ 62 Rösträtt, ombud och biträde.....	25
§ 63 Beslut och omröstning.....	25
§ 64 Särskilda villkor för vissa beslut.....	25
§ 65 Ändring av stadgarna.....	26
ÅRSREDOVISNING, RÄKENSKAPER OCH REVISION.....	27
§ 66 Räkenskapsår	27
§ 67 Årsredovisning och fördelning av överskott.....	27
§ 68 Revisorer.....	27
§ 69 Revisoreernas granskning	27
§ 70 Årsredovisningen och revisoreernas berättelse.....	27
ÖVRIGT	28
§ 71 Medlemskap i Riksbyggen intresseförening.....	28
§ 72 Meddelanden till medlemmarna	28
§ 73 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses	28
§ 74 Annan lagstiftning.....	28

FÖRENINGEN

§ 1 *Namn, ändamål och säte*

Föreningens namn är Riksbyggen Bostadsrättsförening Spiikens Backe.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet främja de principer som kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Sundbybergs kommun.

§ 2 *Upplåtelsens omfattning m. m.*

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan och dessa stadgar samt i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§ 3 *Definitioner*

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

En lägenhet kan vara en bostadslägenhet eller en lokal. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som helt eller inte till oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet. Till lägenhet kan höra mark.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

§ 4 *Föreningens medlemmar*

Medlemskap kan beviljas

- a) Fysisk eller juridisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

- b) Riksbyggen ekonomisk förening, nedan kallad Riksbyggen.

§ 5 *Allmänna bestämmelser om medlemskap*

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Annan juridisk person än kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare anses ha utträtt ur föreningen.

§ 6 *Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt*

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Vid förvärv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som gör sannolikt att han eller hon permanent ska bosätta sig i lägenheten. Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så (se dock följande stycke angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv).

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap. 3 och 5 §§ bostadsrättslagen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, får maken inte vägras inträde i föreningen. Medlemskap får heller inte vägras när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 7 *Upplåtelseavtal*

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen och undertecknas av parterna. I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

§ 8 *Förhandsavtal*

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

§ 9 *Överlåtelseavtal*

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller villkoren i första stycket är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två (2) år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

§ 10 *Ogiltighet vid vägrat medlemskap*

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

Om förvärvaren i sådant fall vägras inträde i föreningen, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 11 § femte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 11 *Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt*

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva

bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen, såvida inte annat anges nedan.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiske personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) 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 juridiske personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) 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 förvärvarens räkning.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Samtycke behövs dock inte vid

- a) Förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen, om den juridiske personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
- b) Förvärv som görs av en kommun eller en region.

§ 12 *Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt*

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen.

När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

§ 13 *Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare*

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 14 *Avsägelse av bostadsrätt*

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna. Bostadsrätten övergår till föreningen utan ersättning till bostadsrättshavaren.

§ 15 *Hävning av upplåtelseavtalet*

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en (1) månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till ersättning för skada.

AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

§ 16 *Allmänt om avgifter till föreningen*

För varje bostadsrätt ska till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

§ 17 *Årsavgift och andelstal*

Fastställande av årsavgiften

Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkyllning av en lägenhet eller som uppstår då den förses med varmvatten eller elektrisk ström, kan påföras bostadsrättshavaren

efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del som avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering enligt följande stycke.

Årsavgift enligt särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal bör tillämpas, har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Betalning av årsavgiften

Om inte styrelsen bestämt annat, ska bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelad på månad för bostad och kvartal för lokal. Betalning ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. **Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften genom en standardiserad betaltjänstlösning, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av betaltjänstförmedlaren.**

Andelstal

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämma (se § 64 punkt 6 nedan). Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

§ 18 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som ska betalas av den förvärvande bostadsrättshavaren. Överlåtelseavgiften uppgår till ett belopp motsvarande **tre och en halv (3,5)** procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som ska betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren). Pantsättningsavgiften uppgår till ett belopp motsvarande **en och en halv (1,5)** procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 19 *Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning*

Om inte årsavgiften eller annan avgift till föreningen betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Vid försenad betalning av avgift eller annan förpliktelse mot föreningen ska bostadsrätts-havaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m. m.

§ 20 *Övriga avgifter*

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

§ 21 *Föreningens legala panträtt*

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelsesavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahands-upplåtelse. Vid utmätning eller konkurs jämföras sådan panträtt med handpanträtt och den har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten, om inte annat följer av 7 kap. 31 § bostadsrättslagen.

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

§ 22 *Avsett ändamål*

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.

Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Bostadslägenhet som innehas med bostadsrätt av en juridisk person får endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Om bostadsrättshavaren med eller utan föreningens tillstånd använder lägenheten för annat än avsett ändamål, svarar bostadsrättshavaren för nedan angivna kostnader såvida inte annat avtalats:

- Kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål,
- Kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter,
- Kostnader för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten, samt
- Kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick.

§ 23 *Sundhet, ordning och skick*

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Om föreningen antagit ordningsregler, är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer störningar i boendet, ska föreningen

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

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

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

§ 24 *Upplåtelse av lägenheten i andra hand*

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

Styrelsens samtycke krävs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 25 *Inneboende*

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

UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN

§ 26 *Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar*

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Om garage, förråd eller annat utrymme ingår i upplåtelsen eller hör till lägenheten gäller samma ansvarsfördelning för dessa som för lägenheten. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Elinstallationer får enbart utföras av auktoriserad elinstallatör eller någon som omfattas av elinstallationsföretagets egenkontrollprogram. Elinstallationsföretaget ska finnas i Elsäkerhetsverkets register för att få utföra det aktuella arbetet. Det är bostadsrättshavarens ansvar att de elinstallationer som görs i lägenheten utförs korrekt.

Inspektionsluckor ska alltid behållas tillgängliga.

Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han eller hon är skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Om inte föreningen har tecknat en försäkring med kollektivt bostadsrättstillägg bör bostadsrättshavaren teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens reparations- och underhållsansvar enligt dessa stadgar.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak,
- icke bärande innerväggar,
- ledningar för avlopp, gas, vatten, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten,
- ledningar för elektricitet, såväl synliga som icke synliga i lägenheten (från och med huvudbrytaren i lägenhetens el-central eller säkringsskåp),
- lägenhetens säkringsskåp, strömbrytare, eluttag och armaturer,
- anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten,
- elradiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning),
- varmvattenberedare (förutsatt att den inte är integrerad med anordning som föreningen svarar för enligt § 29),
- brandvarnare,
- eldstäder och braskaminer,
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar,

- lister, foder, socklar och stuckaturer,
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier **samt persienn**,
- lägenhetens ytter-, balkong-, och altandörrar med tillhörande karmar, trösklar och säkerhetsgrindar med undantag av målning av dörrarnas utsidor,
- till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätningslister, samt
- **elektrisk golvvärme**.

Bostadsrättshavaren svarar vidare för målning av insidan av ytter-, balkong- och altandörrar, fönsterbågar samt dörr- och fönsterkarmar.

Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

§ 27 *Balkong, altan, uteplats*

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats, svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för underhållet av golvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande balkonger, altaner och uteplatser.

§ 28 *Våutrymmen och kök*

Beträffande våutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt **och insats i** golvbrunn,
- inredning och belysningsarmaturer,
- elektrisk handdukstork,
- vitvaror och sanitetsporlin,
- rensning av golvbrunn, **insats i golvbrunn**, sil och vattenlås,
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen,
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler,
- **droppskydd under vitvaror**, samt
- köksfläkt, **spiskåpa** och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring av dessa och byte av filter). **Installation som påverkar den gemensamma ventilationen i huset kräver styrelsens tillstånd.**

§ 29 *Föreningens ansvar*

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av nedan inredning och installationer förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa:

- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler, vilka tjänar mer än en lägenhet,
- **servisledning fram till huvudbrytare i lägenhetens el-central**,
- ledningar för avlopp, gas, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten,
- värmepanna/värmepump,

- vattenfyllda radiatorer och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning),
- vattenburen golvvärme som är en del av fastighetens uppvärmningssystem,
- golvbrunn,
- fönsterbågar och fönsterkarmar,
- målning av utsidan av ytter-, balkong- och altandörrar, fönsterbågar och fönsterkarmar samt inglasningspartier,
- rökkanaler,
- fastighetsboxar, brevlådor, brevinkast,
- staket, samt
- solceller.

§ 30 Reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

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 och tillsyn.

§ 31 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

§ 32 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för

Föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt ovan. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 33 Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller dock för brand- eller vattenledningsskada (se § 30 ovan).

§ 34 *Avhjälpan av brist på bostadsrättshavarens bekostnad*

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §§ 26–28 eller utför en tillståndspliktig förändring av lägenheten utan lov enligt § 36 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.

§ 35 *Föreningens rätt till tillträde till lägenhet*

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 § 34. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas 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 hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 36 *Ändring av lägenhet*

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

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

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 bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor, exempelvis att bostadsrättshavaren står för de kostnader som åtgärden kan leda till för att fullgöra myndighetsbeslut. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Tillbyggnad

Markiser, inglasning, belysningsarmaturer, kyl- och värmeanläggningar, solskydd, parabolantennor och andra liknande anordningar får bara monteras på husets utsida efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren bär underhållsansvaret för sådana anordningar. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad demontera anläggningen vid behov, exempelvis om det behövs för att föreningen ska kunna fullgöra sin underhållsskyldighet eller på grund av myndighetsbeslut.

UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN OCH UNDERHÅLLSFONDER

§ 37 *Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader*

Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

§ 38 *Fonder för underhåll*

Inom föreningen ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader. Därutöver kan bildas bostadsrättshavarnas individuella fonder för underhåll av lägenheterna.

Fond för planerat underhåll

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 37 ovan.

Fond för bostadsrättshavarnas underhåll

Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder kan bildas genom årliga avsättningar från bostadsrättshavarna. Beslut om avskaffande, inrättande av och årliga avsättningar till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder fattas av styrelsen.

FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN TILL LÄGENHETEN

§ 39 *Förverkande grunder*

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av §§ 40 och 41 nedan, förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. **Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift**
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två (2) veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. **Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse**
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet mer än en (1) vecka efter förfallodagen och när det gäller en lokal mer än två (2) vardagar efter förfallodagen,
3. **Olovlig andrahandsupplåtelse**
om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. **Annat ändamål eller inneboende till men för föreningen eller medlem**
om lägenheten använts i strid med avsett ändamål eller om bostadsrättshavaren har inneboende till men för föreningen eller annan medlem,
5. **Ohyra**
om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

6. Vanvård, störningar, brott mot sundhet, ordning och gott skick

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 23 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,

7. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 35 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

8. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör en 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. Brottsligt förfarande m. m.

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, **eller**

10. Otillåtna om- och tillbyggnader i lägenheten

om bostadsrättshavaren utan styrelsens eller hyresnämndens tillstånd utför en åtgärd som anges i 36 §.

§ 40 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 39, punkt 8 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller en region och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller en region. En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte heller läggas till grund för förverkande.

§ 41 Möjlighet att vidta rättelse m. m.

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av förhållande som avses i 39 § punkterna 3, 4, 6–8 eller 10 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning inte ske på grund av olovlig andrahandsupplåtelse enligt 39 § punkt 3, **eller på grund av otillåtna om- eller tillbyggnader enligt § 39 punkt 10**, om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen/åtgärden och får ansökan beviljad. Vid olovlig andrahandsupplåtelse **och otillåtna om- eller tillbyggnader måste** föreningen säga till bostadsrättshavaren att vidta rättelse inom två (2) månader från den dag föreningen fick reda på den olovliga andrahandsupplåtelsen för att bostadsrättshavaren ska få skiljas från lägenheten på den grunden.

Uppsägning av bostadslägenhet på grund av störningar i boendet enligt 39 § punkt 6 får inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller 39 § punkt 6, 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. Rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnden krävs om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 24.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 39 § punkterna 1–4, 6–8 eller 10 ovan 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 § 23 fjärde stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 39 § punkt 5 eller 8.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 39 § punkt 9 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 42 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse

Är nyttjanderätten enligt 39 § punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre (3) veckor från det
 - a) att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap. 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två (2) veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap. 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i 39 § punkt 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

§ 43 *Skyldighet att avflytta*

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 39 § punkt 1, 5–7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 39 § punkt 3, 4, 8 eller 10 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 39 § punkt 2 och bestämmelserna i 42 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 39 § punkt 2 tillämpas övriga bestämmelser i 42 §.

§ 44 *Rätt till ersättning för skada vid uppsägning*

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

§ 45 *Förfarandet vid uppsägning*

En uppsägning ska vara skriftlig och delges den som söks för uppsägning.

§ 46 *Tvångsförsäljning*

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 39 § ovan, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen 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 skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

STYRELSEN OCH VALBEREDNING

§ 47 *Allmänt*

Föreningens angelägenheter ska handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen ska arbeta för utbildning av och information till medlemmarna gällande skötseln av föreningens egendom samt lösa frågor i samband med denna, så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen ska med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

§ 48 *Ledamöter och suppleanter*

Mandatperiod

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en period av högst två (2) år. Rollen som styrelseordförande utses årligen. Ordföranden är dock fortfarande ledamot av styrelsen och kan vara utsedd som styrelseledamot för längre tid. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma, ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett (1) år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda, såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

För det fall vakanser uppkommer efter ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma. Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den ledamot eller suppleant som ska ersättas.

Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt hur dessa utses

Styrelsen ska bestå av minst tre (3) och högst sju (7) styrelseledamöter samt minst två (2) och högst 6 (6) styrelsesuppleanter, vilka utses enligt följande.

- a) Föreningsstämman väljer två (2) till sex (6) ledamöter samt två (2) till sex (6) suppleanter.
- b) Riksbyggen utser en (1) ledamot.

Person som utsetts av Riksbyggen är behörig att vara ledamot.

Den som är underårig, i konkurs, har näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

§ 49 *Ordförande, sekreterare m. fl.*

Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen bland ordinarie ledamöter utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till den ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma.

Om stämman väljer att utse ordförande, ska styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare, brandskyddsansvarig och i förekommande fall elanläggningsansvarig, utbildningsansvarig samt miljöansvarig utses.

§ 50 Sammanträden

Ordföranden ska se till att sammanträde hålls när så behövs.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen ska sammankallas. Sådan begäran ska framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen ska behandla. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

§ 51 Styrelsens beslutsföret

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften (1/2) av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Mer än hälften (1/2) av de närvarande ledamöterna måste rösta för ett beslut för att det ska bli giltigt. Vid lika röstetal har styrelsens ordförande utslagsröst.

Om alla ledamöter inte är närvarande måste dessutom mer än en tredjedel (1/3) av hela antalet ledamöter (dvs. mer än 1/3 av så många man skulle ha varit, om man vore fulltalig) ha röstat för beslutet.

Om ledamot tillkommer eller frånfaller under sammanträdet gång (exempelvis på grund av jäv) måste en ny bedömning av beslutsföret göras.

Beslut får inte fattas i ett ärende, om inte samtliga styrelseledamöter, för det fall det är möjligt, har

1. fått tillfälle att delta i ärendets behandling och
2. fått ett tillfredsställande underlag för att avgöra ärendet.

Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

§ 52 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska undertecknas eller justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot som styrelsen utser. Om en suppleant har ersatt ledamot kan suppleanten utses att justera protokoll.

Tid för sammanträdet, vilka som närvarat samt vilka beslut som fattats ska anges i protokollet. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Endast styrelseledamot, suppleant och revisor har rätt att ta del av styrelsens protokoll. Styrelsen kan dock besluta om att låta annan person ta del av styrelsens protokoll.

§ 53 Vissa beslut

Beslut om inteckning m. m.

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Beslut om bostadsrättstillägg

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar, s k bostadsrättstillägg.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m. m.

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till- och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Kollektivanslutning bredband, telefoni, TV m.m.

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster. Har stämman givit styrelsen ett generellt bemyndigande får styrelsen förlänga eller ingå nya avtal av liknande slag.

§ 54 *Firmateckning*

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två (2) i förening.

§ 55 *Besiktningar*

Styrelsen ska fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

§ 56 *Likhetsprincipen*

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

§ 57 *Valberedning*

Vid ordinarie föreningsstämma (årsstämma) utses årligen minst två (2) personer till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits.

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja. Därutöver ska valberedningen föreslå arvoden och eventuella andra ersättningar till föreningens förtroendevalda.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 58 När stämman ska hållas

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast tre (3) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämman ska hållas om styrelsen finner skäl att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie stämman. Sådan stämman ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 60.

När stämman hålls digitalt, helt eller delvis, är den digitala delen öppen för utomstående utan särskilt stämmobeslut. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 59 Dagordning

Vid ordinarie stämman (årsstämma) ska förekomma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
20. Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt punkt 1–7 samt 20 ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

Stämman får besluta om ett samlat arvode till flera eller samtliga förtroendevalda som sedan fördelas av styrelsen.

§ 60 Kallelse

Ordinarie stämma (årsstämma)

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås digitalt eller på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar eller skickas med elektroniska hjälpmedel såsom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit. I vissa särskilda fall ställs högre krav på elektronisk kallelse, se separat avsnitt nedan.

I kallelsen ska genom hänvisning till § 59 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två (2) stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges. Dessa kallelsefrister gäller även om föreningsstämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

Särskilt om elektronisk kallelse

Föreningen får skicka kallelser till stämma med elektroniska hjälpmedel såsom e-post. I vissa särskilda fall ställs dock högre krav på kallelsen.

Dessa fall anges i lag och är:

1. om en stämma ska hållas på annan tid än vad som bestämts i stadgarna
2. om stämman ska behandla särskilda stadgeändringar som ökar medlemmarnas skyldigheter att betala insatser/avgifter, minskar rätten till återbetalning av insatser enligt 10 kap. lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, rätten till vinst inskränks eller rätten till tillgångar vid föreningens upplösning inskränks (se lag om ekonomiska föreningar för fullständig redogörelse)
3. stämman ska besluta om fusion, likvidation eller förenklad avveckling av föreningen.

I dessa fall måste kallelse lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

§ 61 Motioner

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

§ 62 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en (1) röst tillsammans. Medlem som innehar flera bostadsrätter har också endast en (1) röst. Om flera medlemmar gemensamt äger flera bostadsrätter kan de dock avlägga en (1) röst var.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar och lag.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en (1) medlem. Medlem får företrädas av valfritt ombud.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett (1) valfritt biträde.

§ 63 Beslut och omröstning

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

§ 64 Särskilda villkor för vissa beslut

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Ändring av insats som rubbar inbördes förhållanden

Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt, om minst två tredjedelar (2/3) av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

2. Förändring eller ianspråktagande av bostadsrättslägenhet

Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt, om minst två tredjedelar (2/3) av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Utvidgning av föreningens verksamhet

Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar (2/3) av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Överlåtelse av hus med bostadsrätt

Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 17 kap. 1-2 §§ lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar (2/3) av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Ändring av andelstal som rubbar inbördes förhållanden

Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar (3/4) av de röstande har gått med på beslutet. Stämmobeslut avseende ändrade andelstal krävs dock inte vid ny- eller tilläggsupplåtelse av bostadsrätter, även om övriga bostadsrättshavares inbördes förhållande rubbas på grund av upplåtelsen så länge inte någon av övriga bostadsrättshavare får en högre årsavgift än tidigare.

Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 3 eller 5 ovan.

§ 65 Ändring av stadgarna

Majoritetskrav

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar (2/3), eller det högre antal som anges nedan, av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas, fordras att minst tre fjärdedelar (3/4) av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Godkännande av Riksbyggen och registrering

Utöver vad som krävs enligt ovan gäller för att beslutet ska vara giltigt att Riksbyggen godkänner detsamma. Om Riksbyggen inte godkänner ändringen, ska skälen för detta anges.

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

ÅRSREDOVISNING, RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 66 *Räkenskapsår*

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med 1 januari till och med 31 december.

§ 67 *Årsredovisning och fördelning av överskott*

Styrelsen ska senast sex (6) veckor innan årsstämman till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§ 68 *Revisorer*

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två (2) revisorer och två (2) revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Om ett registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn.

§ 69 *Revisorernas granskning*

Revisorerna ska i den omfattning som följer av god revisionsredovisning granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna ska följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionsredovisning.

Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom tre (3) veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning, ska styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 70 *Årsredovisningen och revisorernas berättelse*

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga i fysisk eller digital form för medlemmarna senast två (2) veckor innan årsstämman. Handlingarna ska skickas ut fysiskt till den medlem som så begär.

ÖVRIGT

§ 71 *Medlemskap i Riksbyggen intresseförening*

För medlemskap i Riksbyggen ekonomisk förening krävs att bostadsrättsföreningen är medlem i intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar, där bostadsrättsföreningen har sin verksamhet och via denna är andelsägare i Riksbyggen ekonomisk förening.

Beslut som innebär att föreningen begär sitt utträde ur intresseföreningen blir giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två (2) på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

§ 72 *Meddelanden till medlemmarna*

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag **digitalt eller** på väl synlig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning i medlemmarnas brevkast/brevlådor/fastighetsboxar **eller skickas med elektroniska hjälpmedel såsom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress och samtyckt därtill.**

§ 73 *Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses*

Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

§ 74 *Annan lagstiftning*

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.

Att ovanstående stadgar antagits av Riksbyggen Bostadsrättsförening Spiikens Backe vid ordinarie stämma 2024-xx-xx och vid extra stämma 2024-xx-xx intygas härmed.

Sundbyberg 2024-xx-xx

Bengt Nyman /Ordförande

Göran Hedström/Vice ordförande

Ovanstående stadgar har godkänts av Riksbyggen.

Stockholm den _____

Riksbyggen ekonomisk förening

Enligt fullmakt

DOKUMENT 2

Organisationsnummer
716421-6488
Registrerade hos Bolagsverket
2017-06-

Stadgar

för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Spiikens Backe

Förvaltade BRF Andelstal
Insatserna är frikopplade och
årsavgifterna fördelas ut på
bostadsrätterna i förhållande till
andelstal.



Bo centralt i parkmiljö

SPIIKENS BACKE

Registrerad av Bolagsverket 2017-07-10

Innehåll

FÖRENINGEN	4
§ 1 Firma, ändamål och säte	4
§ 2 Upplåtelsens omfattning m m.....	4
§ 3 Definitioner	4
MEDLEMSKAP	4
§ 4 Föreningens medlemmar.....	4
§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap	5
§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt	5
UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	6
§ 7 Upplåtelseavtal	6
§ 8 Förhandsavtal.....	6
§ 9 Överlåtelseavtal	6
§ 10 Ogiltighet vid vägrat medlemskap	6
§ 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt	6
§ 12 Betalningsansvar vid övergång av bostadsrätt.....	7
§ 13 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare.....	7
§ 14 Avsägelse av bostadsrätt.....	8
§ 15 Hävning av upplåtelseavtalet.....	8
AVGIFTER TILL FÖRENINGEN	8
§ 16 Allmänt om avgifter till föreningen	8
§ 17 Årsavgift och andelstal	8
§ 18 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand.....	9
§ 19 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning	10
§ 20 Övriga avgifter.....	10
§ 21 Föreningens legala panträtt.....	10
ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN.....	10
§ 22 Avsett ändamål	10
§ 23 Sundhet, ordning och skick.....	11
§ 24 Upplåtelse av lägenheten i andra hand.....	11
§ 25 Inneboende.....	12
UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN.....	12
§ 26 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar.....	12

§ 27	Balkong, altan, takterrass, uteplats	13
§ 28	Våtutrymmen och kök	13
§ 29	Föreningens ansvar	13
§ 30	Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada	14
§ 31	Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister	14
§ 32	Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för	14
§ 33	Ersättning för inträffad skada	14
§ 34	Avhjälpande av brist på bostadsrättshavarens bekostnad	14
§ 35	Föreningens rätt till tillträde till lägenhet.....	15
§ 36	Ändring av lägenhet.....	15
UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN OCH UNDERHÅLLSFONDER		15
§ 37	Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader	15
§ 38	Fonder för underhåll	15
FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN TILL LÄGENHETEN.....		16
§ 39	Förverkandegrunder	16
§ 40	Hinder för förverkande	17
§ 41	Möjlighet att vidta rättelse m m	17
§ 42	Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse.....	18
§ 43	Skyldighet att avflytta.....	18
§ 44	Rätt till ersättning för skada vid uppsägning	19
§ 45	Förfarandet vid uppsägning	19
§ 46	Tvångsförsäljning	19
STYRELSEN OCH VALBEREDNING		19
§ 47	Allmänt	19
§ 48	Ledamöter och suppleanter.....	20
§ 49	Ordförande, sekreterare m. fl.	20
§ 50	Sammanträden	20
§ 51	Styrelsens beslutsförhet	21
§ 52	Protokoll	21
§ 53	Vissa beslut.....	21
§ 54	Firmateckning	22
§ 55	Besiktningar.....	22
§ 56	Likhetsprincipen	22
§ 57	Valberedning.....	22

FÖRENINGSSTÄMMA	22
§ 58 När stämma ska hållas	22
§ 59 Dagordning	22
§ 60 Kallelse	23
§ 61 Motioner	24
§ 62 Rösträtt, ombud och biträde.....	24
§ 63 Beslut och omröstning	25
§ 64 Särskilda villkor för vissa beslut.....	25
§ 65 Ändring av stadgarna	26
ÅRSREDOVISNING, RÄKENSKAPER OCH REVISION	26
§ 66 Räkenskapsår	26
§ 67 Årsredovisning och fördelning av överskott.....	26
§ 68 Revisorer	27
§ 69 Revisorernas granskning.....	27
§ 70 Årsredovisningen och revisorernas berättelse	27
ÖVRIGT	27
§ 71 Medlemskap i Riksbyggen intresseförening.....	27
§ 72 Meddelanden till medlemmarna	28
§ 73 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses	28
§ 74 Annan lagstiftning	28

FÖRENINGEN

§ 1 *Firma, ändamål och säte*

Föreningens firma är Riksbyggen Bostadsrättsförening Spiikens Backe.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet främja de principer som kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Sundbybergs kommun.

§ 2 *Upplåtelsens omfattning m m*

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan och dessa stadgar samt i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§ 3 *Definitioner*

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

En lägenhet kan vara en bostadslägenhet eller en lokal. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som helt eller inte till oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet. Till lägenhet kan höra mark.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

§ 4 *Föreningens medlemmar*

Medlemskap kan beviljas

- a) Fysisk eller juridisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

b) Riksbyggen ekonomisk förening, nedan kallad Riksbyggen.

§ 5 *Allmänna bestämmelser om medlemskap*

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

§ 6 *Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt*

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Vid förvärv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som gör sannolikt att han eller hon permanent ska bosätta sig i lägenheten. Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så (se dock följande stycke angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv).

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap. 3 och 5 §§ bostadsrättslagen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, får maken inte vägras inträde i föreningen. Medlemskap får heller inte vägras när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 7 *Upplåtelseavtal*

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen. I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

§ 8 *Förhandsavtal*

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

§ 9 *Överlåtelseavtal*

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller villkoren i första stycket är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

§ 10 *Ogiltighet vid vägrat medlemskap*

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

Om förvärvaren i sådant fall vägras inträde i föreningen, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 11 § femte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 11 *Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt*

När en bostadsrätt överlåtit från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva

bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen, såvida inte annat anges nedan.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiske personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) 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 juridiske personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) 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 förvärvarens räkning.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Samtycke behövs dock inte vid

- a) Förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen, om den juridiske personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
- b) Förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

§ 12 *Betalningsansvar vid övergång av bostadsrätt*

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen.

När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

§ 13 *Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare*

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 14 *Avsägelse av bostadsrätt*

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna. Bostadsrätten övergår till föreningen utan ersättning till bostadsrättshavaren.

§ 15 *Hävning av upplåtelseavtalet*

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en (1) månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till ersättning för skada.

AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

§ 16 *Allmänt om avgifter till föreningen*

För varje bostadsrätt ska till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

§ 17 *Årsavgift och andelstal*

Fastställande av årsavgiften

Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av en lägenhet eller som uppstår då den förses med varmvatten eller elektrisk ström, kan påföras bostadsrättshavaren

efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del som avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering enligt följande stycke.

Årsavgift enligt särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal bör tillämpas, har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Betalning av årsavgiften

Om inte styrelsen bestämt annat, ska bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelad på månad för bostad och kvartal för lokal. Betalning ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Andelstal

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämma (se § 64 punkt 6 nedan). Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

§ 18 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som ska betalas av den förvärvande bostadsrättshavaren. Överlåtelseavgiften uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som ska betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren). Pantsättningsavgiften uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 19 *Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning*

Om inte årsavgiften eller annan avgift till föreningen betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Vid försenad betalning av avgift eller annan förpliktelse mot föreningen ska bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

§ 20 *Övriga avgifter*

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

§ 21 *Föreningens legala panträtt*

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelsesavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt och den har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten, om inte annat följer av 7 kap. 31 § bostadsrättslagen.

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

§ 22 *Avsett ändamål*

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.

Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Bostadslägenhet som innehas med bostadsrätt av en juridisk person får endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Om bostadsrättshavaren med eller utan föreningens tillstånd använder lägenheten för annat än avsett ändamål, svarar bostadsrättshavaren för nedan angivna kostnader såvida inte annat avtalats

- Kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål,
- Kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter,
- Kostnader för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten, samt

- Kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick.

§ 23 *Sundhet, ordning och skick*

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Om föreningen antagit ordningsregler, är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer störningar i boendet, ska föreningen

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

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

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

§ 24 *Upplåtelse av lägenheten i andra hand*

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

Styrelsens samtycke krävs dock inte,

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

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas

till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 25 *Inneboende*

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

UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN

§ 26 *Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar*

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han eller hon är skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bl. a.

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak,
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten,
- säkringsskåp, strömbrytare, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten,
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning),
- varmvattenberedare (förutsatt att den inte är integrerad med anordning som föreningen svarar för enligt § 29),
- brandvarnare,
- eldstäder,
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar,
- lister, foder, socklar och stuckaturer,
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier,
- lägenhetens ytterdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar, samt
- till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätningslister.

Bostadsrättshavaren svarar vidare för målning av insidan av ytter-, balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier.

Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

§ 27 *Balkong, altan, takterrass, uteplats*

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats, svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för golvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Om lägenheten är utrustad med takterrass, ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

§ 28 *Våtutrymmen och kök*

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl. a.

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn,
- inredning och belysningsarmaturer,
- elektrisk handdukstork,
- vitvaror och sanitetsporslin,
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås,
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen,
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler,
- vitvaror, samt
- köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring av dessa och byte av filter).

§ 29 *Föreningens ansvar*

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av nedan inredning och installationer förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa

- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler, vilka tjänar mer än en lägenhet,
- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten,
- värmepanna/värmepump,
- vattenfyllda radiatorer och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning),
- golvbrunn,
- fönsterbågar och fönsterkarmar,

- målning av utsidan av ytter-, balkong- och altandörrar, fönsterbågar och fönsterkarmar samt inglasningspartier,
- rökkanaler,
- fastighetsboxar, brevlådor, brevinkast, samt
- staket.

§ 30 *Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada*

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

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 och tillsyn.

§ 31 *Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister*

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

§ 32 *Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för*

Föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt ovan. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 33 *Ersättning för inträffad skada*

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller dock för brand- eller vattenledningsskada (se § 30 ovan).

§ 34 *Avhjälpande av brist på bostadsrättshavarens bekostnad*

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §§ 26-28 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt,

får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 35 *Föreningens rätt till tillträde till lägenhet*

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 § 34. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas 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 hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 36 *Ändring av lägenhet*

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, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN OCH UNDERHÅLLSFONDER

§ 37 *Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader*

Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

§ 38 *Fonder för underhåll*

Inom föreningen ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader. Därutöver kan bildas bostadsrättshavarnas individuella fonder för underhåll av lägenheterna.

Fond för planerat underhåll

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 37 ovan.

Fond för bostadsrättshavarnas underhåll

Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder kan bildas genom årliga avsättningar från bostadsrättshavarna. Beslut om avskaffande, inrättande av och årliga avsättningar till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder fattas av styrelsen.

FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN TILL LÄGENHETEN

§ 39 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av §§ 40 och 41 nedan, förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet mer än en vecka efter förfallodagen och när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. Olovlig andrahandsupplåtelse

Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. Annat ändamål eller inneboende till men för föreningen eller medlem

Om lägenheten använts i strid med avsett ändamål eller om bostadsrättshavaren har inneboende till men för föreningen eller annan medlem,

5. Ohyra

Om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

6. Vanvård, störningar, brott mot sundhet, ordning och gott skick

Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 23 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,

7. Vägrat tillträde

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 35 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

8. Skyldighet av synnerlig vikt

Om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

9. Brottsligt förfarande m m

Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 40 *Hinder för förverkande*

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 39, punkt 8 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting. En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte heller läggas till grund för förverkande.

§ 41 *Möjlighet att vidta rättelse m m*

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 39 § punkterna 3, 4 eller 6-8 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning inte ske på grund av olovlig andrahandsupplåtelse enligt 39 § punkt 3 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Vid olovlig andrahandsupplåtelse måste föreningen säga till bostadsrättshavaren att vidta rättelse inom två (2) månader från den dag föreningen fick reda på den olovliga andrahandsupplåtelsen för att bostadsrättshavaren ska få skiljas från lägenheten på den grunden.

Uppsägning av bostadslägenhet på grund av störningar i boendet enligt 39 § punkt 6 får inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller 39 § punkt 6, 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. Rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnden krävs om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 24.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 39 § punkterna 1-4 eller 6-8 ovan 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 § 23 fjärde stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp

bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 39 § punkt 5 eller 8.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 39 § punkt 9 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 42 *Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse*

Är nyttjanderätten enligt 39 § punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre (3) veckor från det
 - a) att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap. 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två (2) veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap. 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i 39 § punkt 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

§ 43 *Skyldighet att avflytta*

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 39 § punkt 1, 5–7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 39 § punkt 3, 4 eller 8, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 39 § punkt 2 och bestämmelserna i 42 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 39 § punkt 2 tillämpas övriga bestämmelser i 42 §.

§ 44 *Rätt till ersättning för skada vid uppsägning*

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

§ 45 *Förfarandet vid uppsägning*

En uppsägning ska vara skriftlig och delges den som söks för uppsägning.

§ 46 *Tvångsförsäljning*

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 39 § ovan, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen 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 skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

STYRELSEN OCH VALBEREDNING

§ 47 *Allmänt*

Föreningens angelägenheter ska handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen ska arbeta för utbildning av och information till medlemmarna gällande skötseln av föreningens egendom samt lösa frågor i samband med denna, så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen ska med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

§ 48 *Ledamöter och suppleanter*

Mandatperiod

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväxlas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma, ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda, såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

För det fall vakanser uppkommer efter ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma. Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den ledamot eller suppleant som ska ersättas.

Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt hur dessa utses

Styrelsen ska bestå av minst tre (3) och högst sju (7) styrelseledamöter samt minst en (1) och högst sju (7) styrelsesuppleanter, vilka utses enligt följande.

- a) Föreningsstämman väljer två (2) till sex (6) ledamöter och högst sex (6) suppleanter.
- b) Riksbyggen utser en (1) ledamot och en (1) suppleant. Riksbyggens representanter ska anmälas senast vid föreningsstämman.

Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller vara bosatta i föreningens hus och tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll. Person som utsetts av Riksbyggen är behörig att vara ledamot eller suppleant.

Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

§ 49 *Ordförande, sekreterare m. fl.*

Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till den ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande, ska styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare, brandskyddsansvarig och i förekommande fall utbildningsansvarig samt miljöansvarig utses.

§ 50 *Sammanträden*

Ordföranden ska se till att sammanträde hålls när så behövs.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen ska sammankallas. Sådan begäran ska framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen ska behandla. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

§ 51 *Styrelsens beslutsförhet*

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. 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. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut ska fattas gäller för beslutsförheten att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

§ 52 *Protokoll*

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska undertecknas eller justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Tid för sammanträdet, vilka som närvarat samt vilka beslut som fattats ska anges i protokollet. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

§ 53 *Vissa beslut*

Beslut om inteckning m m

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Beslut om bostadsrättstillägg

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrätthavarens underhålls- och reparationsansvar, s k bostadsrättstillägg.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans be-myndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till- och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Kollektivanslutning bredband, telefoni, TV m m

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster.

§ 54 *Firmateckning*

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

§ 55 *Besiktningar*

Styrelsen ska fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

§ 56 *Likhetsprincipen*

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

§ 57 *Valberedning*

Vid ordinarie föreningsstämma (årsstämma) utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma (årsstämma) hållits.

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 58 *När stämma ska hållas*

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast tre (3) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma ska hållas om styrelsen finner skäl att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie stämma. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 59 *Dagordning*

Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska förekomma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
20. Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt punkt 1–7 samt 20 ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

§ 60 *Kallelse*

Ordinarie stämma (årsstämma)

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar. Därvid ska genom hänvisning till § 59 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges. Dessa kallelsefrister gäller även om föreningsstämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan jurisk person genom fusion.

§ 61 *Motioner*

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

§ 62 *Rösträtt, ombud och biträde*

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar och lag.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara

- annan medlem (innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt får endast en av dem företräda annan medlem som ombud),
- medlemmens make/registrerad partner,
- sambo,
- föräldrar,
- syskon, eller
- barn.

En medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara

- annan medlem,
- medlemmens make/registrerad partner,
- sambo,
- föräldrar,
- syskon, eller
- barn.

§ 63 *Beslut och omröstning*

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lotning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

§ 64 *Särskilda villkor för vissa beslut*

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. **Ändring av insats som rubbar inbördes förhållanden**

Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt, om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

2. **Ökning av samtliga insatser utan rubbning av inbördes förhållanden**

Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt, om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet, om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

3. **Förändring eller ianspråktagande av bostadsrättslägenhet**

Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt, om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

4. **Utvidgning av föreningens verksamhet**

Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

5. **Överlåtelse av hus med bostadsrätt**

Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska

föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

6. Ändring av andelstal som rubbar inbördes förhållanden

Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet.

Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 3 eller 5 ovan.

§ 65 *Ändring av stadgarna*

Majoritetskrav

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3, eller det högre antal som anges nedan, av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas, fordras att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Godkännande av Riksbyggen och registrering

Utöver vad som krävs enligt ovan gäller för att beslutet ska vara giltigt att Riksbyggen godkänner detsamma. Om Riksbyggen inte godkänner ändringen, ska skälen för detta anges.

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

ÅRSREDOVISNING, RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 66 *Räkenskapsår*

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med 1 januari till och med 31 december.

§ 67 *Årsredovisning och fördelning av överskott*

Styrelsen ska senast sju (7) veckor innan årsstämman till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§ 68 *Revisorer*

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två (2) revisorer och två (2) revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Om ett registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn.

§ 69 *Revisorernas granskning*

Revisorerna ska i den omfattning som följer av god revisionssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna ska följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionssed.

Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom fyra (4) veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning, ska styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 70 *Årsredovisningen och revisorernas berättelse*

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor årsstämman.

ÖVRIGT

§ 71 *Medlemskap i Riksbyggen intresseförening*

För medlemskap i Riksbyggen ekonomisk förening krävs att bostadsrättsföreningen är medlem i intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar, där bostadsrättsföreningen har sin verksamhet och via denna är andelsägare i Riksbyggen ekonomisk förening.

Beslut som innebär att föreningen begär sitt utträde ur intresseföreningen blir giltigt om

samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

§ 72 *Meddelanden till medlemmarna*

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar.

§ 73 *Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses*

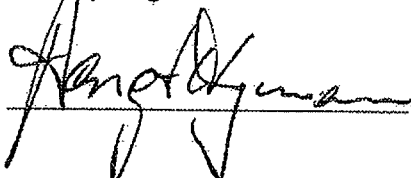
Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

§ 74 *Annan lagstiftning*

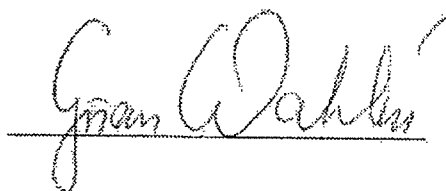
I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.

Att ovanstående stadgar antagits av Riksbyggen Bostadsrättsförening Spiikens Backe vid extra stämma 2017-05-20 och vid ordinarie stämma 2017-04-18 intygas härmed.

Sundbyberg 2017-06-01

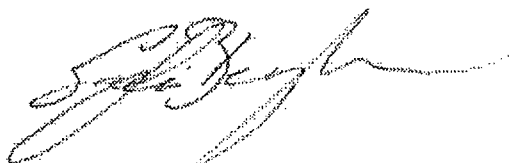


Bengt Nyman /Ordförande



Göran Wahlén /Vice ordförande

Ovanstående stadgar har godkännts av Riksbyggen
Stockholm den 12 juni 2017



Sofia Berg Horner