

Signed Document

via <https://min.ebox.nu>



2026 Årsstämma

Signed text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: kungen6-stämman-2026.pdf

Storlek: 1686959 byte

Hashvärde SHA256:

d901a7ebba93d9d14483bb140f82089372e43008a86d432d8fa49f37a6bfbc63

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed By 4:

LUDVIG AHLSTRÖM

Signed with BankID 2026-05-05 11:50 Ref: 019df78c-125b-7111-a7b8-704ff58f3cb3

Kent Martin Lepik

Signed with BankID 2026-05-04 07:08 Ref: 019df163-46f0-707e-a041-acb8b8fdb054

CHARLOTTE STÜBNER

Signed with BankID 2026-05-03 20:00 Ref: 019deeff-055f-70e0-ba9d-cc97737a25e4

LUDVIG EKMAN

Signed with BankID 2026-05-03 19:21 Ref: 019deedb-c951-7bae-9242-6695e4c750dc

Innehåll

Stämmoprotokoll	2
1 Röstlängd	5
2 Föreningens årsredovisning samt revisionsberättelse	5
3 Valberedningens nomineringar och förslag	5
3.1 Valberedningens nomineringar och förslag	6
4 Propositioner	8
4.1 Proposition: Beslut om antagande av nya stadgar. Beslut 1 av 2.	9
4.1.1 PM från HSB om stadgeuppdatering	10
4.1.2 Förslag på nya stadgar	16

Protokoll – Föreningsårsstämma

Bostadsrättsföreningen Kungen 6

Datum: 2026-04-23

Tid: 18:06 - 19:29

Plats: Teater Uno, Esperantoplatsen 7-9

§1 Föreningsstämmans öppnande

Föreningens ordförande, Marcus Hällås, hälsar stämmans deltagare välkomna, beskriver kortfattat året som gått och öppnar stämman klockan 18:06.

§2 Val av stämмоordförande

Till stämмоordförande väljes Martin Lepik.

§3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Martin Lepik anmäler Ludvig Ekman att föra årsstämmans protokoll.

§4 Godkännande av röstlängd

Röstlängden fastställs: 28 närvarande varav 23 röstberättigade och inga fullmakter.

§5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

Stämman beslutar att ge Maja Guzman samt Martin Lepik närvarorätt.

§6 Godkännande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt kallelse.

§7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet

Till justerare väljes Ludvig Ahlström och Charlotte Stübner.

§8 Val av minst två rösträknare

Till rösträknare väljes Ludvig Ahlström och Charlotte Stübner.

§9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Stämman beslutar att kallelsen har blivit stadgeenligt utlyst.

§10 Genomgång av styrelsens årsredovisning

Mötets ordförande Martin Lepik går igenom årsredovisningen.

Stämman beslutar att lägga årsredovisningen till handlingarna.

§11 Genomgång av revisorernas berättelse

Martin Lepik sammanfattar revisionsberättelsen.

Stämman beslutar att lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

§12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

Stämman fastställer resultat- och balansräkningen.

§13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Stämmans beslutar att bifalla styrelsens förslag till resultatdisposition.

§14 **Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter**

Stämman beviljar ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

§15 **Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer och valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman**

- Arvode till styrelsen.
 - Anders Lundqvist från valberedningen föreslår ett utökat styrelsearvode gentemot föregående år, 4 prisbasbelopp för 2025 (4 × 59 200 kr), samt 500 kr per beviljat protokollfört möte.
 - Valberedningen föreslår även att styrelsesuppleanter ska få 5 000 kr var, samt 500 kr per beviljat protokollfört möte.
 - Stämman beslutar att godkänna valberedningens förslag.
- Arvode till valberedningen.
 - Valberedningen föreslår fortsatt 2000 kr per valberedare.
 - Stämman beslutar att godkänna valberedningens förslag.
- Arvode till revisorn.
 - Revisorns arvode sker per inkommen faktura.
- Arvode till föreningsmedlemmar.
 - Valberedningen föreslår att ge styrelsen rätt att ersätta medlemmar för uppdrag i föreningens nytta.
 - Ludvig Ekman föreslår att ge styrelsen rätt att ersätta medlemmar för uppdrag i föreningens nytta, samt att denna summan inte får överstiga 5000 kr per person och år.
 - Stämman beslutar att följa Ludvig Ekmans förslag, och ger därmed styrelsen rätt att ersätta medlemmar för uppdrag i föreningens nytta, samt att denna summan inte får överstiga 5000 kr per person och år.

§16 **Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter**

Valberedningen föreslår totalt 7 ledamöter samt 2 suppleanter.

Stämman godkänner valberedningens förslag.

§17 **Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Förslag från valberedningen samt stämmans beslut är följande:

- Omval av följande ledamöter för en period av två år:
 - Adrian Bjugård (lgh 607),
 - Lisa Mastalir (lgh 703).
- Omval av följande ledamöter för en period av ett år:
 - Karin Utterhall (lgh 404).
- Nyval av två suppleanter för ett år:
 - Anette André Hedström (lgh 711),
 - Hanna Co (lgh 516).
- Enligt förra årets stämma är följande valda till ledamöter tills årsstämman 2026:
 - Ludvig Ekman (lgh 505),
 - Tina Jamei (lgh 514),
 - Marcus Hällås (lgh 412),

– Camilla Grahn (lgh 414).

§18 Beslut om antal revisorer och suppleanter

Stämman beslutar att behålla en extern revisor, samt en revisorssuppleant.

§19 Val av revisor/er och suppleanter

Stämman beslutar att anlita den externa revisorn Carina Westund Myrén från Borevision som ordinarie revisor, och Magnus Emilsson från Borevision som revisorssuppleant. Båda väljs in för ett år.

§20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Stämman beslutar att ha tre ledamöter i valberedningen.

§21 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Stämman beslutar att följa valberedningens rekommendation, och välja in följande till valberedningen för ett år:

- Sven-Ingemar Edmark (lgh 604),
- Mattias Lasu (lgh 707),
- Anders Lundqvist (lgh 406), valberedningens sammankallande ordförande.

§22 Proposition: Beslut om antagande av nya stadgar. Beslut 1 av 2.

- Proposition: Beslut om antagande av nya stadgar. Beslut 1 av 2.
 - Ludvig Ekman går igenom propositionen.
 - Stämman beslutar enhälligt att bifalla propositionen.

§23 Föreningsstämmans avslutande

Martin Lepik tackar för sig och avslutar stämman klockan 19:29.

1 Röstlängd

Lgh	A	R
101		
102		
103		

Lgh	A	R
201		1
202		
203		
204		
205		
206		
207		
208		

Lgh	A	R
301		
302		
303		
304		
305		
306		
307		
308		
309		
310		
311		1

Lgh	A	R
401		
402		
403		1
404		1
405		
406		1
407		

Lgh	A	R
408		
409		1
410		
411		
412		1
413		
414		1
415		1
416		
417		
418		
419		

Lgh	A	R
501		
502		
503		1
504		
505		1
506		
507		1
508		
509		
510		
511		
512		
513		
514		1
515		
516		1
517		
518		
519		

Lgh	A	R
601		
602		1
603		1
604		1
605		
606	1	1
607		1
608		
609		
610		
611		
612		
613		
614		

Lgh	A	R
701		
702		
703	1	1
704		
705		
706		
707		1
708		
709	1	1
710		
711		1
712		
713		
714		

Lgh	A	R
803		

Tabell 1: Röstlängd för föreningsårsstämma för Brf Kungen 6 år 2025. **Lgh** står för lägenhetsnummer, **R** är hur många röstberättigande personer från varje lägenhet som närvarar, och **A** är antal närvarande per lägenhet utöver de röstberättigande.

2 Föreningens årsredovisning samt revisionsberättelse

Föreningens årsredovisning samt revisionsberättelse finns att läsa på <https://www.kungen6.se/dokument>.

3 Valberedningens nomineringar och förslag

På följande sida bifogas valberedningens nomineringar och förslag.

Valberedningens förslag för verksamhetsperioden 2026-2027

Målsättningen är att ha en styrelse med sju ledamöter samt två suppleanter. Fyra ledamöter är för närvarande valda till 2026, vilket ger tre nomineringar till styrelsen samt två till suppleanter inför föreningsstämman den 23 april 2026.

Förslag till styrelseledamöter

Namn	Befattning	Slutår	Info
Adrian Bjugård	Ledamot	2026	Omval på 2 år
Ludvig Ekman	Ledamot	2027	Kvar 1 år till
Karin Utterhall	Ledamot	2026	Omval 1 år
Tina Jamei	Ledamot	2027	Kvar 1 år till
Marcus Hällås	Ledamot	2027	Kvar 1 år till
Camilla Grahn	Ledamot	2027	Kvar 1 år till
Lisa Mastalir 1 år	Ledamot	2026	Omval 2 år, men önskar helst

Förslag till styrelsesuppleanter

Namn	Befattning	Slutår	Info
Hanna Co	Suppleant	2026	Omval 1 år
Anette Andrén Hedström	Suppleant	Ny	Nyval 1 år

Kommentar Styrelsenominering:

Stadgarna anger att styrelsen ska bestå av minst fem och högst nio ordinarie ledamöter samt upp till två suppleanter. För att säkerställa en effektiv och långsiktig hållbar verksamhet i en förening av vår storlek bedömer valberedningen att sju ledamöter utgör en lämplig styrelsestorlek, vilket också är vår målsättning.

Därutöver bör två suppleanter utses. Dessa kan vid behov träda in som ordinarie ledamöter om någon i styrelsen inte kan fullfölja sitt uppdrag.

Revisorförslag:

Valberedningen föreslår att stämman väljer en extern revisor från företaget BoRevision. Nyval 1 år.

Förslag på valberedning:

Anders Lundqvist (sammankallande)

Sven-Ingemar Edmark

Mattias Lasu

Arvode styrelse

Valberedningen föreslår att det totala arvudet till styrelsens ordinarie ledamöter höjs från 3,5 till 4 prisbasbelopp (4 × 59 200 kr), att fördelas av styrelsen. Därutöver föreslås ett arvode om 5 000 kr per styrelsesuppleant.

Valberedningen föreslår vidare att ersättningen om 500 kr per bevistat och protokollfört möte, för såväl ledamöter som suppleanter, kvarstår oförändrad.

Arvode valberedning

Valberedningen föreslår samma arvode som tidigare år dvs 2000 kr / person.

Arvode föreningsmedlemmar

Valberedningen föreslår att ge styrelsen rätt att ersätta medlemmar för uppdrag i föreningens nytta.

Mvh

Valberedningen Kungen 6

Anders Lundqvist, Sven-Ingemar Edmark och Mattias Lasu

4 Propositioner

På följande sidor bifogas stämmans propositioner samt tillhörande filer.

Proposition: Beslut om antagande av nya stadgar. Beslut 1 av 2.

Bakgrund

Från HSB: *En bostadsrättsförenings stadgar är ett grundläggande dokument som reglerar föreningens verksamhet och medlemmarnas rättigheter och skyldigheter. Det är viktigt att stadgarna är uppdaterade och följer aktuell lagstiftning för att säkerställa en rättssäker och effektiv förvaltning av föreningen.*

Våra stadgar idag är baserade på HSBs normalstadgar från 2011, och uppdaterades senast 2018. Sedan dess har vi antagit en proposition, och flera lagförändringar har skett. Stadgarna från 2018 är därför inte längre aktuella.

Med denna grund har styrelsen bitt HSB att skriva ett förslag på uppdaterade stadgar som är förenliga med lagändringar och antagen proposition. För att undvika diskussioner på stämman så långt det går har HSB fått uppdraget att fokusera på ändringar som är tvungna enligt lagförändringar. HSB har därtill inkluderat starka rekommendationer, vilket styrelsen åhört.

Juristen Andrea Gordon på HSB Göteborg genomförde uppdraget, och skriver såhär i PM:et, ett PM som också innehåller beskrivning och skäl till alla förändringar:

Efter att styrelsen gått igenom första utkastet till nya stadgar, har de återkommit med önskemål om att föreningens nuvarande stadgar endast ska uppdateras i den mån det krävs pga lagförändringar eller annan tvingande anledning.

Jag har uppdaterat stadgeutkastet utifrån detta önskemål. I stadgetexten är gulmarkerat vad som skiljer sig från föreningens nuvarande stadgar. Jag har också på några ställen fört in ändringar som inte i sig krävs, men som jag starkt rekommenderar.

PM samt förslag finns att läsa på <https://kungen6.se/stamma>, och i förslaget är varje förändring gentemot 2018 gulmarkerad för att underlätta att se skillnaden. När förslaget antagits kommer dessa gulmarkeringar givetvis tas bort.

Förslag

Styrelsen yrkar på:

att anta förslaget till nya stadgar som är upplagt på <https://kungen6.se/stamma> den 6 april, till att bli föreningens nya stadgar.



PM 2 TILL STYRELSEN BRF KUNGEN 6

Efter att styrelsen gått igenom första utkastet till nya stadgar, har de återkommit med önskemål om att föreningens nuvarande stadgar endast ska uppdateras i den mån det krävs pga lagförändringar eller annan tvingande anledning.

Jag har uppdaterat stadgeutkastet utifrån detta önskemål. I stadgetexten är gulmarkerat vad som skiljer sig från föreningens nuvarande stadgar. Jag har också på några ställen fört in ändringar som inte i sig krävs, men som jag starkt rekommenderar. Från och med nästa sida följer en förteckning över vilka paragrafer som förändrats jämfört med föreningens nuvarande stadgar, och en förklaring till varför; detta så att styrelsen tydligt kan motivera förändringarna för medlemmarna i föreningen (dessa sidor kan företrädesvis också delas ut till medlemmarna, tillsammans med gulmarkerad stadgetext).

Däremot har jag inte ändrat numreringen i paragraferna, eftersom det skulle innebära för mycket arbete med att justera HSB normalstadgar 2023, som ju är grunden för det arbete som görs inom ramen för stadgepaketet.

I slutet av dokumentet besvaras också specifika frågeställningar som styrelsen har avseende vissa paragrafer (i det första stadgeutkastet).



Förteckning över förändrade paragrafer utifrån föreningens nuvarande stadgar

§1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn

Lag om företagsnamn trädde i kraft 1 januari 2019 (Firmalagen upphävdes samtidigt). Därför talar man idag om företagsnamn, och inte firma

§3 Bostadsrättsföreningens verksamhet

Det krävs inte längre att ändamålet med föreningens verksamhet anges i stadgarna då det nu framgår av lag (lagen om ekonomiska föreningar 1:4). Enligt lagen om ekonomiska föreningar 3:1 ska föreningens stadgar innehålla uppgifter om den verksamhet som föreningen ska bedriva. Rubriken ändras därför till "verksamhet" i stället för "ändamål" för att stämma överens med lag.

§4 Formkrav vid överlåtelse

Lagändring i 6 kap 4 § bostadsrättslagen (SFS 2018:715, prop. 2017/18:185) trädde i kraft 1 juli 2018: Ändringar för att helt motsvara lagtexten.

§5 Rätt till medlemskap

Jag har lagt till mening om att kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får dock inte nekas medlemskap, då detta är tvingande lagstiftning.

§11 Insats, andelstal och årsavgift

Förändring pga uppmärksammasad felskrivning

§12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Rekommendationer i förtydligande syfte. Detta gäller redan i dagsläget oavsett vad som står i stadgarna.

§13 Räkenskapsår och årsredovisning

Av lagändringen i årsredovisningslagen (2:1) framgår det att i årsredovisningen för en bostadsrättsförening ska det även ingå en kassaflödesanalys. Med anledning därav ändras stadgetexten. Begreppet "noter" används istället för "tilläggsupplysningar" för att överensstämja med lagtext, 2:1 ÅRL.

Sista stycket: Flyttat från § 24 i syfte att det ska vara lättare att hitta informationen.

§14 Föreningsstämma

Rekommendation: Förtydligande att även styrelseledamot och revisor har rätt att närvara på föreningsstämman. Detta gäller redan i dagsläget oavsett vad som står i stadgarna.



§16 Kallelse till föreningsstämma

Rekommendation: Ett förtydligande görs att kallelsetiderna avser både ordinarie och extra föreningsstämma. Av lag framgår att en längre kallelsetid, om senast fyra veckor före föreningsstämman, gäller vid ändring av stadgar, likvidation, fusion och förenklad avveckling. Vidare framgår av lag att det i stadgarna kan bestämmas att kallelse får utfärdas senare. En sådan formulering införs innebärande att samma kallelsetid gäller vid extra stämma som ska behandla fråga om stadgeändring. Någon ändring införs inte i de andra situationerna då längre kallelsetid gäller enligt lag, då den längre kallelsetiden kan vara motiverad i dessa fall.

§17 Dagordning

-Punkt 7, justerare: Ändring har införts för att modernisera språket i stadgarna och då det är överflödigt information att ange just på denna dagordningspunkt vad den som är vald ska göra (vilka som ska underteckna respektive justera protokollet framgår av § 20). Dessutom kan det vara situationer då stämмоordföranden inte ska justera protokollet (om denne själv för protokollet, se formulering i § 20).

-Justering av tidigare felskrivning i sista stycket avseende vilka punkter som ska tas upp på extra föreningsstämma.

§19 Röstning

Rekommendation: En tydligare formulering kring vad som gäller vid blank sedel.

§20 Protokoll vid föreningsstämman

Lagändring i lagen om ekonomiska föreningar 6 kap 39 § (SFS 2018:672), trädde i kraft 1 juli 2018. Förtydligande har gjorts i lag. Motsvarande förtydligande har införts i stadgarna.

§23 Beslutsförhet och majoritetskrav

-Rekommendation: Ändrat rubriken för att tydliggöra att paragrafen behandlar såväl beslutsförhet som majoritetskrav vid styrelsebeslut.

- Lagtexten ändrad från beslutför till beslutsför. Motsvarande ändring har gjorts i stadgarna.

- Rekommendation: Förtydligande har gjorts kring majoritet vid minsta antal styrelseledamöter för beslutsförhet.

- Förtydligande har gjorts i lag att jäviga styrelseledamöter ska vid bedömningen av om styrelsen är att anse som beslutsför anses som frånvarande. Motsvarande förtydligande har gjorts i stadgarna.



§24 Protokoll vid styrelsesammanträde

-Första stycket: Lagändring i lagen om ekonomiska föreningar 7 kap 24 § och 25 § (SFS 2018:672), trädde i kraft 1 juli 2018. Förtydligande har gjorts i lag. Motsvarande förtydligande har gjorts i stadgarna.

-Sista stycket: Rekommendation om tydligare formulering

§25 Revisorer

-Angående mandattid: Bolagsverket har haft synpunkter på HSBs formulering gällande mandattid och att den måste ändras vid nästa stadgerevision. För att få enhetlighet med övriga funktioner så har mandattiden ändrats till denna lydelse.

§26 Valberedning

-Angående mandattid: Se kommentar ovan rörande § 25.

§29 Vinst eller förlust

- För att använda samma begrepp som används i årsredovisningslagen så har ”över- eller underskott” ändrats till ”vinst eller förlust”.

- 6 kap 3 a § årsredovisningslagen, trädde i kraft 1 januari 2023: Lagändring har skett innebärande att om bostadsrättsföreningen har förlust ska det redovisas. Motsvarande formulering har införts i stadgarna.

§31, punkt 12

Förtydligande av bostadsrättshavarens skyldigheter i anledning av ny lagstiftning (se nedan under § 37)

§36 Avhjälpan av brist

- Ändring i 7 kap 12 a § bostadsrättslagen (SFS 2022:1026, prop 2021/22:171) trädde i kraft 1 jan 2023: Föreningens rätt till avhjälpan på bostadsrättshavarens bekostnad omfattar även åtgärder som vidtas i strid med § 37. Ändringar har gjorts, vilka helt överensstämmer med ändringar i lagtext.

§37 Ingrepp i lägenhet

Ändring i 7 kap 7 § bostadsrättslagen (SFS 2022:1026, prop 2021/22:171) trädde i kraft 1 jan 2023: Ändringar överensstämmer helt med ändringar i lagtext.



§44 Förverkandegrunder

-p 7, vanvård: Ändring i 7 kap 18 § bostadsrättslagen (SFS 2022:1026, prop 2021/22:171) trädde i kraft 1 jan 2023: Ändrad formulering i lag och därför i stadgar.

-p 10, brottsligt förfarande: Ändring i 7 kap 18 § bostadsrättslagen (SFS 2022:1026, prop 2021/22:171) trädde i kraft 1 jan 2023: Ändrad formulering i lag och därför i stadgar.

-p 11, olovliga åtgärder: Ändring i 7 kap 18 § bostadsrättslagen (SFS 2022:1026, prop 2021/22:171) trädde i kraft 1 jan 2023: En ny förverkandegrund har införts. Nyttjanderätten är enligt denna punkt förverkad om bostadsrättshavaren utför en renoveringsåtgärd i lägenheten utan nödvändigt tillstånd från styrelsen eller hyresnämnden.

-Stycket om rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser: Ändringar i 7 kap 20-21 §§ bostadsrättslagen. Ändrad formulering i lag och därför i stadgar.

§45 Vissa meddelanden

-Rekommendation om tillägg: Kravet på att ange hur andra meddelanden än kallelse ska ske togs bort 1 juli 2018. Det finns dock inte något som hindrar en bostadsrättsförening att ha en sådan bestämmelse i sina stadgar. Bestämmelsen finns kvar, men utökas med ytterligare sätt för att lämna meddelanden.



Frågeställningar från styrelsen som jag särskilt vill kommentera

Inledningsvis vill jag förtydliga att inom ramen för stadgepaketet arbetar jag med de normalstadgar som HSB tar fram för bostadsrättsföreningar. Brf Kungen har idag stadgar som baserar sig på HSBs normalstadgar som de såg ut då (de kallas 2011 års version). Utifrån dessa normalstadgar har Kungen 6 sedan gjort vissa avsteg (anpassningar). Dessa avsteg/anpassningar har jag tagit med vid framtagandet av nya stadgar, utifrån 2023 års normalstadgar. Därför finns det i mitt första PM till styrelsen nämnt avsteg från normalstadgarna som jag ville lyfta i syfte att vara transparent kring hur er stadgetext skiljer sig från HSB normalstadgar (tex i fråga om att styrelsen konstituerar sig själv; HSB normalstadgar säger nämligen att ordförande utses av föreningsstämma). Det var inte min avsikt att skapa förvirring för er och beklagar om det blev så.

När HSB Riksförbund tog fram de nya normalstadgarna gjordes en översyn från första till sista paragraf, såväl för att tillse att lagar och praxis följs, men det gjordes också en språklig och strukturell översyn. I våra informations-PM nämns inte alla förändringar, utan endast sådana vi från vårt håll är av intresse för styrelsen i det ärendet, oavsett om de är juridiska eller språkliga. I det fortsatta arbetet med styrelsen arbetar vi sedan med andra frågor eller paragrafer om styrelsen har särskilda frågor eller funderingar, allt i syfte att till slut få en slutlig stadgetext på plats som passar för bostadsrättsföreningen.

Kallelsetid för extrastämma

Såsom era stadgar är formulerade idag saknas särskild uttrycklig reglering om kallelsetid till extrastämma som ska hantera nya stadgar. Av denna anledning måste ni för denna stadgerevision iaktta de tvingande regler som finns i lagen om ekonomiska föreningar, se PM nr 1. Ni ska alltså i denna stadgerevision iaktta de kallelsetider jag informerat om i PM:et

Om ni antar de nya stadgarna, som har en uttrycklig reglering kring detta, kan ni i framtiden ha extrastämma om stadgar med kortare kallelsetid.

Möjlighet att använda elektroniska hjälpmedel

Möjligheten att använda elektroniska hjälpmedel är också borttaget här, men finns kvar i paragraf 44/45 Vissa meddelanden (som "webbplats och e-post"). I dagsläget sätter vi upp kallelsen på anslagstavlor i huset, och hänvisar till hemsidan för övriga handlingar. Det vill vi fortsatt kunna göra, och om denna ändring innebär att vi inte kan göra det vill vi inte ha den här ändringen, såvida det inte är lagkrav.

Svar: Detta kan ni fortsätta göra.

Andrahandsupplåtelse, § 40.

Svar: Jag har behållit er nuvarande formulering i stadgarna, det är tillräckligt.



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kungen 6

769614-4703

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM FÖRENINGEN

- § 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn
- § 2 Bostadsrättsföreningens säte
- § 3 Bostadsrättsföreningens verksamhet

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

- § 4 Formkrav vid överlåtelse
- § 5 Rätt till medlemskap
- § 6 Andelsförvärv
- § 7 Familjerättsliga förvärv
- § 8 Rätt att utöva bostadsrätten
- § 9 Prövning av medlemskap
- § 10 Nekat medlemskap

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

- § 11 Insats, andelstal och årsavgift
- § 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

FÖRENINGSTÄMMAN

- § 13 Räkenskapsår och årsredovisning
- § 14 Föreningsstämma
- § 15 Motioner
- § 16 Kallelse till föreningsstämma
- § 17 Dagordning
- § 18 Rösträtt, ombud och biträde
- § 19 Röstning
- § 20 Protokoll vid föreningsstämma

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

- § 21 Styrelse
- § 22 Konstituering och firmateckning
- § 23 Beslutsförhet och majoritetskrav
- § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde
- § 25 Revisorer
- § 26 Valberedning

FONDERING OCH UNDERHÅLL

- § 27 Fonder
- § 28 Underhållsplan
- § 29 Vinst eller förlust

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

- § 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 31 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar
- § 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra
- § 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd
- § 35 Förändring av bostadsrättslägenhet
- § 36 Avhjälpande av brist
- § 37 Ingrepp i lägenhet
- § 38 Användning av bostadsrätten
- § 39 Tillträde till lägenheten
- § 40 Andrahandsupplåtelse
- § 41 Inrymma utomstående
- § 42 Ändamål med bostadsrätten
- § 43 Avsägelse av bostadsrätt
- § 44 Förverkandegrunder
- § 45 Vissa meddelanden

SÄRSKILDA BESLUT

- § 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt
- § 47 Upplösning
- § 48 Övriga styrdokument

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor

----- och -----

FIRMATECKNARE

NAMNFORTYDLIGANDE

FIRMATECKNARE

NAMNFORTYDLIGANDE

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Kungen 6.

§ 2 Bostadsrättsföreningens säte

Styrelsen för bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

§ 3 Bostadsrättsföreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas person som

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. genom överlåtelse övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridisk person kan nekas medlemskap. Kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får dock inte nekas medlemskap.

§ 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 7 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekans medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvat skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekans medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 10 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekans medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Andelstal och insats för lägenhet fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av **insats** ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättsinnehavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättsinnehavaren med högst 1 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättsinnehavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. **Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.**

Om avgifterna i denna paragraf inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning.

Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Styrelseledamot, revisor, ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 15 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsetiden gäller även om en extra föreningsstämma ska behandla fråga om stadgeändring.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs, enligt lag, använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning

7. val av två justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. beslut om antal revisorer och suppleant
19. val av revisor/er och suppleant
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
23. föreningsstämmans avslutande.

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om någon vid slutet omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) ska personen ifråga inte anses ha röstat.

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att;

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska justeras av stämмоordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

§ 21 Styrelse

Styrelsen består av lägst fem och högst nio styrelseledamöter med högst två suppleanter.

Föreningsstämman väljer styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

Styrelsen är **beslutsför** när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal styrelseledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. **Protokollet ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denne inte har fört protokollet, och av den ytterligare ledamot som styrelsen har utsett.**

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst en och högst två, samt högst en suppleant. Revisorerna väljs av föreningsstämman. Revisorerna måste ha för uppdraget nödvändig kompetens. **Mandattiden är ett år.**

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är ett år. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på antal styrelsemedlemmar och suppleanter samt förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk erforderliga medel för yttre underhåll.

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 29 Vinst eller förlust

Den **vinst eller förlust** som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

BOSTADSRÄTTSPRÅG

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten,
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet.

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. Icke bärande innerväggar.
3. Sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister.
5. Insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar.
6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett.
7. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
8. Målning av radiatorer och värmeledningar.

10. Ledningar för avlopp, gas, vatten och el samt anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
11. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
12. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
13. Köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa och ventilationsdon. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd.
14. Ventilationsfläkt om den inte är en del av husets ventilationssystem.
15. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
16. Brandvarnare
17. Elburen golvvärme handdukstork som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskompement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront och samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
3. Radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.
4. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler fram till bostadsrättshavarens lägenhet.
5. Ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

§ 36 Avhjälpan av brist
Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 37, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, 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 vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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 iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

§ 39 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogdemyndigheten.

§ 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

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

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

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

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

§ 44 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren 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 eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

6. 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,

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten **vanvårdas på något annat sätt** eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs,

11. Olovliga åtgärder

om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i § 37 första eller andra stycket.

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3–5, 7–9 och 11

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp enligt punkt 3-5, 7-9 eller 11 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Punkt 1–6, 7–9 och 11

Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5, 7–9 eller 11 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses.

Punkt 2

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

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren 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.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren 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.

Punkt 3 och punkt 11

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp enligt punkt 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller enligt punkt 11, om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses i punkt 3 eller punkt 11.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den;

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på webbplats, genom brev eller e-post.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 47 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska återstående tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas andelstal.

§ 48 Övriga styrdokument

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.