

Riksbyggen normalstadgar

brf 2014

| | |
|---|----|
| Föreningen..... | 3 |
| § 1 Firma, ändamål och säte | 3 |
| § 2 Upplåtelsens omfattning m m..... | 3 |
| § 3 Definitioner | 3 |
| Medlemskap | 3 |
| § 4 Föreningens medlemmar | 3 |
| § 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap..... | 4 |
| § 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt..... | 4 |
| Upplåtelse och övergång av bostadsrätt..... | 4 |
| § 8 Förhandsavtal | 5 |
| § 9 Överlåtelseavtal | 5 |
| § 10 Ogiltighet vid vägrat medlemskap | 5 |
| § 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt..... | 5 |
| § 12 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt (Tidigare § 11)..... | 6 |
| § 13 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare (Tidigare § 11)..... | 6 |
| § 14 Avsägelse av bostadsrätt | 6 |
| § 15 Hävning av upplåtelseavtalet..... | 6 |
| § 16 Allmänt om avgifter till föreningen..... | 7 |
| § 17 Årsavgift och andelstal..... | 7 |
| § 18 Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift (och avgift vid upplåtelse i andra hand – vid ändrad lagstiftning) (Tidigare § 12)..... | 8 |
| § 19 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning | 8 |
| § 20 Övriga avgifter..... | 8 |
| § 21 Föreningens legala panträtt..... | 8 |
| Användningen av lägenheten | 9 |
| § 22 Avsett ändamål | 9 |
| § 23 Sundhet, ordning och skick..... | 9 |
| § 24 Upplåtelse av lägenheten i andra hand | 10 |
| § 25 Inneboende..... | 10 |
| Underhåll av lägenheten | 10 |
| § 26 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar | 10 |
| § 27 Balkong, altan, takterrass, uteplats..... | 11 |
| § 28 Våtutrymmen och kök | 11 |
| § 29 Föreningens ansvar | 11 |
| § 30 Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada..... | 12 |
| § 31 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister | 12 |
| § 32 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för..... | 12 |
| § 33 Ersättning för inträffad skada | 12 |
| § 34 Avhjälpan av brist på bostadsrättshavarens bekostnad..... | 13 |
| § 35 Föreningens rätt till tillträde till lägenhet..... | 13 |
| § 36 Ändring av lägenhet..... | 13 |
| Underhåll av fastigheten och underhållsfonder..... | 13 |
| § 37 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader..... | 13 |
| § 38 Fonder för underhåll..... | 14 |
| Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten | 14 |
| § 39 Förverkandegrunder | 14 |
| § 40 Hinder för förverkande | 15 |
| § 41 Möjlighet att vidta rättelse m m | 15 |
| § 42 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse | 16 |
| § 43 Skyldighet att avflytta | 16 |
| § 44 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning | 17 |
| § 45 Förfarandet vid uppsägning..... | 17 |
| § 46 Tvångsförsäljning | 17 |

| | |
|--|----|
| Styrelsen och valberedning | 17 |
| § 47 Allmänt..... | 17 |
| § 48 Ledamöter och suppleanter..... | 18 |
| § 49 Ordförande, sekreterare m fl..... | 18 |
| § 50 Sammanträden | 18 |
| § 51 Styrelsens beslutsförhet | 19 |
| § 52 Protokoll..... | 19 |
| § 53 Vissa beslut | 19 |
| § 54 Firmateckning | 20 |
| § 55 Besiktningar | 20 |
| § 56 Likhetsprincipen..... | 20 |
| § 57 Valberedning..... | 20 |
| Föreningstämma..... | 20 |
| § 58 När stämma ska hållas | 20 |
| § 59 Dagordning..... | 20 |
| § 60 Kallelse | 21 |
| § 61 Motioner | 21 |
| § 62 Rösträtt, ombud och biträde | 22 |
| § 63 Beslut och omröstning | 22 |
| § 64 Särskilda villkor för vissa beslut | 22 |
| § 65 Ändring stadgarna..... | 23 |
| Årsredovisning, räkenskaper och revision..... | 24 |
| § 66 Räkenskapsår | 24 |
| § 67 Årsredovisning och fördelning av överskott | 24 |
| § 68 Revisorer | 24 |
| § 69 Revisorerernas granskning..... | 24 |
| § 70 Årsredovisningen och revisorerernas berättelse | 25 |
| Övrigt | 25 |
| § 71 Medlemskap i Riksbyggen intresseförening | 25 |
| § 72 Meddelanden till medlemmarna | 25 |
| § 73 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses | 25 |
| § 74 Annan lagstiftning..... | 25 |

Riksbyggen normalstadgar brf 2014

Föreningen

§ 1 Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är **Riksbyggen** Bostadsrättsförening D.

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

Föreningen **ska** i sin verksamhet främja de kooperativa **principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.**

Föreningens styrelse **ska** ha sitt säte i D kommun.

§ 2 Upplåtelsens omfattning m m

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

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. 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** "Riksbyggen".

(Bytt plats på a och b)

§ 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, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder.** (*Tidigare § 8*)

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. **Ej heller får medlemskap 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 **ovan** 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 överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om **han eller hon** är eller antas till medlem i bostadsrätts- föreningen, **såvida inte annat anges nedan.**

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i 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 juridiska 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 arvskitte 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 tvångsförsälas 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:

1. Förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. Förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

§ 12 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt (Tidigare § 11)

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 (Tidigare § 11)

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. *(Tidigare sista stycket § 12)*

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt **avgift för andrahandsupplåtelse** fastställs av styrelsen. Ändring av insats **ska** alltid beslutas av föreningsstämma. *(Sista meningen tidigare fjärde stycket § 12)*

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 så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder. *(Tidigare § 12)*

Årsavgiften **ska** fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas **andelstal samt, om styrelsen så beslutar för viss kostnad, enligt bestämmelsen om särskild debitering i följande stycke**. *(Tidigare § 12)*

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. *(Tidigare § 12)*

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund. *(Tidigare § 12)*

Betalning av årsavgiften

Om inte styrelsen bestämt annat **ska** bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för lokal. Betalning **ska** erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början. *(Tidigare § 12)*

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. *(Tidigare § 12)*

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 5 nedan. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden. (Tidigare § 13)

§ 18 Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift (och avgift vid upplåtelse i andra hand – vid ändrad lagstiftning) (Tidigare § 12)

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 uppgår 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 avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 19 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning

(Tidigare § 12)

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

(Tidigare § 12)

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, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift. 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.

Användningen av lägenheten

§ 22 Avsett ändamål

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

kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick.

§ 23 Sundhet, ordning och skick

(Tidigare § 34)

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:

(Ändrad ordning inte markerad)

-

- 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 **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

(Tidigare § 31)

•
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, fönster samt tak. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

§ 28 Våtutrymmen och kök

(Tidigare § 31)

•
•
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 sanitetsporcelain

rensning av golvbrunn, sil och vattenåsa

tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen

kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler

vitvaror

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

(Tidigare § 31)

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

§ 30 Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada

(Tidigare § 31)

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

(Tidigare § 31)

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

(Tidigare § 31)

Föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärd 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

(Tidigare § 31)

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 annan 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,

1 a. 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,

2. Olovlig andrahandsupplåtelse

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

3. 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,

4. 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,

5. 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**,

6. Vägrat tillträde

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

7. 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

8. Brottslig 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

(Tidigare § 41)

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 7 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 2, 3 eller 5-7 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 2** 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 5 får inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller 39 § punkt 5 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 dock** 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 1-3 eller 5-7 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 4 eller 7.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 39 § punkt 8 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 § 1 a 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 1 a, 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, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 39 § punkt 2, 3 eller 7, 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 1 a** och bestämmelserna i **42 §** tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i **39 § punkt 1 a** tillämpas övriga bestämmelser i **42 §**.

§ 44 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning

(Tidigare § 44)

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

§ 45 Förfarandet vid uppsägning

(Tidigare § 44)

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 tvångsförsälas 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 samt** lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen **ska** med hänsyn till bostads- rättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

§ 48 Ledamöter och suppleanter

(Tidigare § 16)

Mandatperiod

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en period av högst två (2) år. 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 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 utseende därav

Styrelsen **ska** bestå av 3-7 styrelseledamöter och 3-7 styrelsesuppleanter **vilka** utses enligt följande.

- c) Föreningsstämman **väljer** två (2) till sex (6) ledamöter samt minst två (2) och högst sex (6) suppleanter.
- d) Riksbyggen utser en (1) ledamot och en (1) suppleant.

Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll och vara bosatt i föreningens hus. **Vidare är person som utsetts av Riksbyggen 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

(Tidigare § 16)

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

(Tidigare § 16)

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

(Tidigare § 16)

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

(Tidigare § 16)

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

(Tidigare § 16)

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 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 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.

§ 54 Firmateckning

(Tidigare § 16)

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

§ 55 Besiktningar

(Tidigare § 16)

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

(Tidigare § 16)

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 utses årligen minst två (2) ledamöter 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.

Föreningstämma

§ 58 När stämma ska hållas

Ordinarie föreningsstämma **ska** hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje rä- kenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma **ska** hållas när styrelsen finner skäl till det. 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 **ska** förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd

- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte **stämмоordföranden ska** justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman **ska** utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av **medlemmar anmälda** ärenden (**motioner**) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma **ska** förutom ärenden enligt a-g samt t 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 stämman

Kallelse till ordinarie föreningsstämma **ska** tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens **fastighet** eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevkast/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 föreningsstämlobeslut **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 stämman

Kallelse till extra föreningsstämma **ska** på motsvarande sätt ske tidigast fyra (4) veckor och senast en (1) vecka före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses **ska** anges.

§ 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 barn.

En medlem **får** vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara: annan medlem
medlemmens make/registrerad partner sambo
föräldrar syskon 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 stämmoderanden 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 av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har

godkänts av hyresnämnden.

1 a. 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.

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 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 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 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.

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 av de röstande har gått med på beslutet. (Tidigare § 13)

Föreningen **ska** genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt **punkt 2** eller **4 ovan**.

§ 65 Ändring 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 **god- känner** detsamma.

Ett beslut om ändring av stadgarna **ska** genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett. (*Tidigare § 30*)

Årsredovisning, räkenskaper och revision

§ 66 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden **från och med D till och med D**.

§ 67 Årsredovisning och fördelning av överskott

Styrelsen **ska** senast inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång 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 revisionsred 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 revisionsred.

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 trettio (30) dagar 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 en (1) vecka före ordinarie föreningsstämma.

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.