



**Stadgar för Bostadsrättsföreningen Vattenspegeln  
2023-06-14**



# Innehållsförteckning

|   |          |  |           |
|---|----------|--|-----------|
| <b>Företagsnamn, säte och ändamål</b>   | <b>3</b> | <b>Styrelse</b>                          | <b>8</b>  |
| 1 § Företagsnamn, säte och ändamål .....  | 3        | 28 § Styrelse .....                      | 8         |
| <b>Medlemskap</b>   | <b>3</b> | <b>Protokoll</b>                         | <b>9</b>  |
| 2 § Medlemskap .....  | 3        | 29 § Protokoll .....                     | 9         |
| 3 § Antagande av medlem .....   | 3        | <b>Beslutsförhet</b>                     | <b>9</b>  |
| <b>Insats och avgifter</b>  | <b>3</b> | 30 § Beslutsförhet .....                 | 9         |
| 4 § Insats och avgifter .....   | 3        | <b>Konstituering, firmateckning</b>      | <b>9</b>  |
| <b>Överlåtelse av bostadsrätt</b>   | <b>3</b> | 31 § Konstituering .....                 | 9         |
| 5 § Överlåtelse av bostadsrätt .....  | 3        | 32 § Firmateckning .....                 | 9         |
| <b>Överlåtelseavtalet</b>   | <b>4</b> | <b>Räkenskapsår</b>                      | <b>9</b>  |
| 6 § Överlåtelseavtal .....  | 4        | 33 § Räkenskapsår .....                  | 9         |
| 7 § Utövande av bostadsrätt .....   | 4        | <b>Revisorer</b>                         | <b>9</b>  |
| <b>Rätt till medlemskap vid överlåtelse av bostadsrätt</b>  | <b>4</b> | 34 § Revisorer .....                     | 9         |
| 8 § Rätt till medlemskap vid överlåtelse av bostadsrätt .   | 4        | 35 § Handlingar till revisorerna .....   | 9         |
| 9 § Rätt till medlemskap vid överlåtelse genom<br>bodelning, arv, testamente, bolagsskiften eller<br>liknande förvärv ..... | 4        | <b>Föreningsstämma</b>                   | <b>9</b>  |
| 10 § Ogiltig överlåtelse av bostadsrätt .....   | 4        | 36 § Föreningsstämma .....               | 9         |
| <b>Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter</b>  | <b>5</b> | 37 § Ordinarie föreningsstämma .....     | 9         |
| 11 § Skyldighet att underhålla lägenhet .....   | 5        | <b>Motionsrätt</b>                       | <b>9</b>  |
| 12 § Rättighet att företa förändringar i lägenhet .....   | 5        | 38 § Motionsrätt .....                   | 9         |
| 13 § Skyldighet att bevara sundhet, ordning och skick<br>inom fastigheten .....   | 6        | 39 § Extra föreningsstämma .....         | 10        |
| 14 § Skyldighet att lämna föreningen tillträde till<br>lägenhet .....   | 6        | <b>Dagordning</b>                        | <b>10</b> |
| <b>Upplåtelse av lägenhet i andra hand</b>  | <b>6</b> | 40 § Dagordning .....                    | 10        |
| 15 § Upplåtelse av lägenhet i andra hand .....  | 6        | <b>Kallelse till föreningsstämma</b>     | <b>10</b> |
| 16 § Inrymmande av utomstående i lägenhet .....   | 6        | 41 § Kallelse till föreningsstämma ..... | 10        |
| 17 § Ändamål för användande av lägenhet .....   | 6        | <b>Rösträtt</b>                          | <b>10</b> |
| <b>Medlems- och lägenhetsförteckning</b>  | <b>7</b> | 42 § Rösträtt .....                      | 10        |
| 18 § Medlems- och lägenhetsförteckning .....  | 7        | <b>Ombud, fullmakt</b>                   | <b>10</b> |
| <b>Hävning av upplåtelseavtal</b>   | <b>7</b> | 43 § Ombud, fullmakt .....               | 10        |
| 19 § Hävning av upplåtelseavtal .....   | 7        | <b>Biträde</b>                           | <b>10</b> |
| <b>Förverkande, uppsägning</b>  | <b>7</b> | 44 § Biträde .....                       | 10        |
| 20 § Förverkande av nyttjanderätt till lägenhet .....   | 7        | <b>Beslut vid stämma</b>                 | <b>11</b> |
| 21 § Uppsägning av bostadsrättshavare till avflyttning ....   | 8        | 45 § Beslut vid stämma .....             | 11        |
| 22 § Utövande av uppsägning av bostadsrättshavare till<br>avflyttning .....   | 8        | <b>Valberedningen</b>                    | <b>11</b> |
| 23 § Verkställande av uppsägning av bostadsrättshavare<br>till avflyttning .....  | 8        | 46 § Valberedningen .....                | 11        |
| 24 § Skyldighet att avflytta .....  | 8        | <b>Protokoll</b>                         | <b>11</b> |
| <b>Skadestånd</b>   | <b>8</b> | 47 § Protokoll .....                     | 11        |
| 25 § Skadestånd .....   | 8        | <b>Meddelanden till medlemmarna</b>      | <b>11</b> |
| <b>Tvångsförsäljning</b>  | <b>8</b> | 48 § Meddelanden till medlemmarna .....  | 11        |
| 26 § Tvångsförsäljning .....  | 8        | <b>Fonder</b>                            | <b>11</b> |
| 27 § Verkställande av tvångsförsäljning .....   | 8        | 49 § Fonder .....                        | 11        |
|   |          | <b>Upplösning och likvidation</b>        | <b>11</b> |
|   |          | 50 § Upplösning och likvidation .....    | 11        |
|   |          | <b>Övrigt</b>                            | <b>11</b> |

# Företagsnamn, säte och ändamål

## 1 § Företagsnamn, säte och ändamål

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen VattenspegeIn.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

# Medlemskap

## 2 § Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Endast fysiska personer får normalt beviljas medlemskap, dock kan juridisk person som erhåller eller övertar bostadsrätt till lägenhet nummer 60 beviljas medlemskap.

## 3 § Antagande av medlem

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

# Insats och avgifter

## 4 § Insats och avgifter

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i

förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående kostnader för värme och varmvatten, el, renhållning eller konsumtionsavgifter kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

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

Ett balkongkonto inrättas för att säkerställa att kostnader för framtida underhåll endast belastar de medlemmar som har balkong, kungsbalkong, terrass, fransk balkong samt balkongdörrar mot gård.

För lägenheter med balkong, kungsbalkong, terrass, fransk balkong samt balkongdörrar mot innergård utgår en förhöjd årsavgift. För innehavare av balkong, kungsbalkong samt terrass är årsavgiften förhöjd med 1,5% av prisbasbeloppet. För innehavare av fransk balkong samt balkongdörr mot gård är årsavgiften förhöjd med 1% av prisbasbeloppet.

Upplåtelseavgift, överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren solidariskt för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifter skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m.

# Överlåtelse av bostadsrätt

## 5 § Överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om



medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och hittillsvarande adress. Överlåtaren skall till styrelsen anmäla sin nya adress.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

## Överlåtelseavtalet

### 6 § Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse om bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtaren avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

### 7 § Utövande av bostadsrätt

När bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtit till inte antas till medlem i föreningen.

Dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

## Rätt till medlemskap vid överlåtelse av bostadsrätt

### 8 § Rätt till medlemskap vid överlåtelse av bostadsrätt

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om förvärvaren i strid med 7 § första stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan förvärvaren antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet. Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

### 9 § Rätt till medlemskap vid överlåtelse genom bodelning, arv, testamente, bolagskiftet eller liknande förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagskiftet eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

### 10 § Ogiltig överlåtelse av bostadsrätt

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtit till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bestämmelserna i 8 kapitlet Bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

En överlåtelse är också ogiltig om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven enligt lag.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### 11 § Skyldighet att underhålla lägenhet

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

1. Egna installationer
2. Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
3. Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhöriga lägenheten - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; i fråga om elledningar svarar bostadsrättshavaren endast från lägenhetens undercentral (proppskåp)
4. Golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster
5. Till lägenheten tillhörande mark.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utför en åtgärd i strid med 12 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpel bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som bostadsrättshavaren har bort iaktta. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats samt tillhörande vattenbrunn, fot- eller hängränna eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning av dessa.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagt bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnader av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

### 12 § Rättighet att företa förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten.

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 föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens

beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

### **13 § Skyldighet att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han eller hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans eller hennes hushåll eller gästar honom eller henne eller av någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

### **14 § Skyldighet att lämna föreningen tillträde till lägenhet**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten vid lämplig tid.

Föreningen skall 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 fastigheten, även om bostadsrättshavarens lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt därtill, kan styrelsen ansöka om handräckning.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.

## **Upplåtelse av lägenhet i andra hand**

### **15 § Upplåtelse av lägenhet i andra hand**

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han eller hon under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelsen kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet och personnumret på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

Vid andrahandsupplåtelse har föreningen rätt att ta ut en administrationsavgift från bostadsrättsinnehavaren. Avgiften får uppgå till maximalt tio procent av ett prisbasbelopp per år. Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften för andrahandsupplåtelsen efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Styrelsen beslutar om avgiften ska tas ut eller inte.

### **16 § Inrymmande av utomstående i lägenhet**

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

### **17 § Ändamål för användande av lägenhet**

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

# Medlems- och lägenhetsförteckning

## 18 § Medlems- och lägenhetsförteckning

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

Bostadsrättshavare har rätt att på skriftlig begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han eller hon innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange

1. Dagen för utfärdandet
2. Lägenhetens beteckning
3. Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen
4. Bostadsrättshavarens namn
5. Insatsen för bostadsrätten
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten

## Hävning av upplåtelseavtal

### 19 § Hävning av upplåtelseavtal

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från skriftlig anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

## Förverkande, uppsägning

### 20 § Förverkande av nyttjanderätt till lägenhet

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller räntekostnader där föreningen står som borgensman eller kreditgivare gentemot bostadsrättshavaren mer än en vecka från förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövtigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 16 § eller 17 §,
4. 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 ha underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 13 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14 § och han eller hon inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
9. om bostadsrättshavaren utan behövtigt tillstånd utför en åtgärd som anges i 12 § första eller andra stycket.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som

ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

### **21 § Uppsägning av bostadsrättshavare till avflyttning**

Uppsägning som avses i 20 § första stycket punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 20 § första stycket punkt 2, inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

### **22 § Utövande av uppsägning av bostadsrättshavare till avflyttning**

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 20 § första stycket punkterna 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 20 § första stycket punkterna 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 20 § första stycket punkt 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

### **23 § Verkställande av uppsägning av bostadsrättshavare till avflyttning**

Är nyttjanderätten enligt 20 § första stycket punkt 1, förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast inom tre veckor från uppsägningen. I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter tredje vardagen från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

### **24 § Skyldighet att avflytta**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 20 § första stycket punkterna 1, 4-6

eller 8 är han eller hon skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 20 § första stycket angiven orsak, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

## **Skadestånd**

### **25 § Skadestånd**

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

## **Tvångsförsäljning**

### **26 § Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 20 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

### **27 § Verkställande av tvångsförsäljning**

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarande finns bestämmelser i 8 kapitlet Bostadsrättslagen.

## **Styrelse**

### **28 § Styrelse**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Den som är underårig eller i konkurs eller



har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

## Protokoll

### 29 § Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt och skall föras i nummerföljd.

## Beslutsförhet

### 30 § Beslutsförhet

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

## Konstituering, firmateckning

### 31 § Konstituering

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

### 32 § Firmateckning

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

## Räkenskapsår

### 33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1–31/12.

## Revisorer

### 34 § Revisorer

Revisorerna skall vara minst en och högst två samt högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

### 35 § Handlingar till revisorerna

Styrelsen skall ge revisorerna årsredovisningen sex veckor före årsstämman. Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor innan den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningarna.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningarna skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

## Föreningsstämma

### 36 § Föreningsstämma

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

### 37 § Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

## Motionsrätt

### 38 § Motionsrätt

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den tid som styrelsen bestämmer.

### 39 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

## Dagordning

### 40 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоорdförande.
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och revisorssuppleanter.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 38 §.
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkterna 1–7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

## Kallelse till föreningsstämma

### 41 § Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 38 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

## Rösträtt

### 42 § Rösträtt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

## Ombud, fullmakt

### 43 § Ombud, fullmakt

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Endast annan medlem, make eller anhörig i rakt upp eller nedstigande led, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

## Biträde

### 44 § Biträde

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo eller annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

## Beslut vid stämma

### 45 § Beslut vid stämma

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan val förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

## Valberedningen

### 46 § Valberedningen

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

## Protokoll

### 47 § Protokoll

Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämma. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. Att röstlängd, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet
2. Att stämmans beslut skall föras in i protokollet
3. Om omröstning har ägt rum, att resultatet skall anges.

Justerat protokoll över föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## Meddelanden till medlemmarna

### 48 § Meddelanden till medlemmarna

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

## Fonder

### 49 § Fonder

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

1. Fond för yttre underhåll.
2. Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras enligt lag.

## Upplösning och likvidation

### 50 § Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

## Övrigt

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

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor den 29:e maj, 2023 och den 14:e juni, 2023.

Intygar

**Tina Walton-Grufving**

Firmatecknare

**Nicolas Fletcher**

Firmatecknare