

STADGAR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRUNFISKEN 23

(Org. nr 702002-9414)

Avd. I Inledande bestämmelser

§ 1 Firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Brunfisken 23.

§ 2 Säte

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Stockholm.

§ 3 Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning till medlemmarna upplåta bostadslägenheter för permanentboende till nyttjande utan tidsbegränsning.

§ 4 Vissa definitioner

- 4.1 Medlemsrätt i föreningen på grund av upplåtelse av lägenhet till nyttjande utan tidsbegränsning kallas *bostadsrätt*. Medlem som innehar bostadsrätt kallas *bostadsrättshavare*.

Avd. II Föreningens medlemmar

§ 5 Styrelsen beslutar om medlemskap

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen.

§ 6 Ansökan om medlemskap

- 6.1 Ansökan om medlemskap ska göras skriftligen.
- 6.2 I ansökan ska anges sökandes personnummer och senaste adress. Kopia av överlåtelsehandlingen ska bifogas.
- 6.3 Styrelsen är skyldig att snarast och senast inom en månad efter det att fullständig ansökan ingetts avgöra frågan om medlemskap.

§ 7 Anmälan om överlåtelse av bostadsrätt till annan medlem

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till styrelsen skriftligen anmäla överlåtelsen. Kopia av överlåtelsehandlingen ska bifogas.

§ 8 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

- 8.1 Den fysiska person som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor om medlemskap som föreskrivs i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta vederbörande som bostadsrättshavare.
- 8.2 En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en lägenhet i föreningen ska vägras inträde i föreningen.
- 8.3 Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, får maken vägras inträde i föreningen endast om villkor för medlemskap som anges i stadgarna inte är uppfylla och det skäligen kan fordras att maken uppfyller villkor. Detta gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.
- 8.4 Den som förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras inträde i föreningen. Detta gäller dock inte om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas och föreningen skäligen bör godta maken eller sambon som bostadsrättshavare.
- 8.5 En underårig person som förvärvat en bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen.
- 8.6 Den som förvärvat bostadsrätt i föreningen får vägras medlemskap i föreningen om personen inte permanent kommer att bosätta sig i bostadslägenheten.
- 8.7 Medlemskap ska vägras vid förvärv som har skett i spekulativt syfte eller för andrahandsupplåtelse.

§ 9 Utträde ur föreningen

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

Avd. III Övergång av bostadsrätt

§ 10 Rätt att överlåta bostadsrätt

En bostadsrättshavare har med de begränsningar som följer av dessa stadgar rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt.

§ 11 Rätt att utöva bostadsrätt efter övergång

- 11.1 När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om vederbörande är eller antas till medlem i föreningen.
- 11.2 Ett 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.
- 11.3 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 12 Överlåtelseavtalet

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Av avtalet ska framgå lägenhetens adress. Motsvarande gäller vid byte eller gåva.

§ 13 Ogiltighet

- 13.1 En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.
- 13.2 En överlåtelse som inte uppfyller formföreskrifterna enligt § 13 är ogiltig.

§ 14 Ansvar för förpliktelser

- 14.1 Om en bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv övergått till någon som inte är medlem i föreningen, svarar den från vilken bostadsrätten övergått inte för de förpliktelser som åligger innehavaren av bostadsrätten för tiden efter det att föreningen underrättats om att bostadsrätten övergått. Om bostadsrätten i annat fall, exempelvis genom köp, byte eller gåva, övergått till någon som inte är medlem, är den från vilken rätten övergått fri från förpliktelser först efter det att förvärvaren antagits som medlem.
- 14.2 En förvärvare svarar tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten avseende lägenheten. Regleringen av bostadsrättshavarens underhållsansvar framgår av § 21 nedan.

- 14.3 Ansvar för betalning av överlåtelseavgift och pantsättningsavgift regleras särskilt i §§ 23.7 och 23.8.

§ 15 Hyra av garageplats

Om den från vilken en bostadsrätt övergått hyr garageplats av föreningen upphör även hyresavtalet avseende garageplatsen att gälla vid den tidpunkt som anges i § 14.1.

Avd. IV Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 16 Lägenhetens användning

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Samtliga lägenheter är upplåtna för bostadsändamål.

§ 17 Tillståndspliktiga åtgärder i lägenheten

- 17.1 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.

- 17.2 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.
- 17.3 Det åligger bostadsrättshavaren att göra bygganmälan och ansöka om bygglov, säkerställa att erforderliga försäkringar är tecknade och ta fram erforderligt underlag utvisande hur arbetena ska utföras fackmässigt samt säkerställa att arbeten utförs fackmässigt. Bostadsrättshavaren ska innan tillståndspliktiga arbeten påbörjas skriftligen ansöka om tillstånd samt garantera att arbetena kommer utföras enligt föreningens fastställda ordningsregler och regelverk för renoveringar och ombyggnationer.
- 17.4 Bostadsrättshavaren får aldrig utföra åtgärder utanför lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

§ 18 Utomstående personer

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

§ 19 Sundhet, ordning och gott skick

- 19.1 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. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för såsom de som tillhör bostadsrättshavarens hushåll, som gästar bostadsrättshavaren, eller av annan anledning inryms i bostadsrättshavarens lägenhet eller där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.
- 19.2 Bostadsrättshavaren får inte förvara lösa eller brännbara föremål såsom dörmattor, skor, leksaker i allmänna utrymmen då det riskerar att försvåra och förhindra en trygg utrymning av byggnaden i händelse av brand. Detta gäller även föremål som inte anses brandfarliga men som försvårar framkomligheten såsom rullatorer, barnvagnar eller cyklar.
- 19.3 Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i föreningens fastighet.
- 19.4 Gods- och varutransporter med undantag av flytttransport till och från fastigheten vilka kan generera en högre ljudnivå får endast ske vardagar mellan klockan 07.00 – 17.00 och helger klockan 09.00 – 17.00.
- 19.5 Bostadsrättshavaren svarar för skador på fastighet och/eller inventarier som orsakas av denne genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

§ 20 Upplåtelse av lägenheten i andra hand

- 20.1 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen medger andrahandsupplåtelse. Bor bostadsrättshavaren själv i bostadslägenheten får enstaka rum hyras ut utan medgivande från styrelsen.
- 20.2 Medgivande till andrahandsupplåtelse ska begränsas till en viss tid, max 6 mån, och kan förenas med villkor.

20.3 Ansökan om andrahandsuthyrning ska göras skriftligt hos styrelsen. Av ansökan ska framgå vilket skäl bostadsrättshavaren har till uthyrningen samt namn och personnummer på andrahandshyresgästen. Styrelsen ska behandla ansökan inom en månad från det att fullständig ansökan inkom.

20.4 Korttidsuthyrning genom AIRBNB eller likartad uthyrningsverksamhet medges ej.

§ 21 Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

21.1 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar för att införskaffa alla erforderliga myndighetstillstånd samt följa befintliga myndighetsbeslut.

21.2 Bostadsrättshavaren ska omgående till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

21.3 Bostadsrättshavaren ska svara för renhållning och snöskottning av balkong, terrass och uteplats som hör till lägenheten och även i övrigt tillse ordning och reda samt även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

21.4 Bostadsrättshavaren svarar för bostadslägenhetens

- väggar, tak och golv, underliggande tätskikt inkl. eventuell golvvärmeinstallation.
- inner- och ytterdörrar. Bostadsrättshavaren svarar för byte av ytterdörr. Gällande regler för brandklass ska följas. Dörrens utseende på utsidan ska överensstämma med övriga dörrar i trapphuset och ska godkännas av styrelsen. Bostadsrättshavaren får inte göra åverkan på utsidan av ytterdörren, till exempel genom hål för att sätta upp skyltar och dörrkransar.
- skador på glas i inner- och ytterfönster som orsakats genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll, som gästar bostadsrättshavaren, som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Detta gäller även skador på glas i inner- och ytterfönster som uppkommit på grund av inbrottsförsök och skadegörelse.
- ledningar och övriga installationer för avlopp (inkl. golvbrunnar och avloppsgrodor), elektricitet och vatten, till de delar dessa inte utgör stamledningar som försörjer fler än en lägenhet, beträffande elektriska installationer svarar bostadsrättshavaren fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp).
- köksfläkt. Köksfläkten ska vara godkänd av styrelsen.
- eldstäder och rökgångar, renovering av rökgångar och sotning ska ske i enlighet med gällande brandskyddsregler.
- annan inredning och utrustning.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att bygganmälan görs alternativt bygglov söks om det krävs.

21.5 Föreningen svarar för

- reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten samt anordning för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som försörjer fler än en lägenhet.
- fastighetens ventilationssystem.
- byte av fönster till bostadslägenhet med de undantag som anges i § 21.4.

21.6 För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada i lägenheten svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som vederbörande bort iaktta. Om ohyra finns i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

21.7 Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

21.8 Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 21, eller utför en åtgärd i strid med § 18, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 22 Tillträde till lägenheten

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.

§ 23 Avgifter till föreningen

Avgifter som får tas ut

23.1 Föreningen har rätt att ta ut årsavgift för den löpande verksamheten samt överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse. Föreningen har också rätt att ta ut särskilda avgifter (hyra) för nyttigheter som endast utnyttjas av vissa medlemmar, exempelvis för garageplats.

Årsavgift

- 23.2 Varje bostadsrätt ska betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för avsättning till de fonder som anges i § 31. Årsavgift ska betalas månatligen senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
- 23.3 Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek enligt de grunder som anges nedan.
- 23.4 Årsavgiften tas ut i relation till bostadsrätternas insatser om annat inte framgår av § 23.5 eller § 23.6.
- 23.5 Till den del årsavgiften avser att täcka föreningens kostnader för skatt får den dock, i stället för att fördelas efter bostadsrätternas insatser, fördelas i förhållande till hur skilda slag av bostadsrätter enligt gällande fastighetstaxeringsregler påverkat taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Fastställs nytt taxeringsvärde först efter den tidpunkt från vilken taxeringsvärdet ska läggas till grund för föreningens beskattning, får ett antaget nytt taxeringsvärde läggas till grund för beräkningen av föreningens skatt och fördelningen av kostnaderna för denna mellan bostadsrätterna. Det antagna värdet får användas t.o.m. kvartalet efter det under vilket det nya taxeringsvärdet beslutas i första instans.
- 23.6 Till den del årsavgiften avser att täcka föreningens kostnader för värme, vatten, renhållning och elektricitet får årsavgiften tas ut efter förbrukning, ytenhet eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse

- 23.7 Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.
- 23.8 Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättaren svarar för att pantsättningsavgiften betalas.
- 23.9 Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.
- 23.10 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse ska betalas vid den tidpunkt som styrelsen beslutar.

Påföljder om avgifter inte betalas i tid

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

- 23.12 Att nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt under vissa förutsättningar förverkas om årsavgiften inte betalas i tid framgår av § 24.1.

§ 24 Förverkande

- 24.1 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,
- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, mer än en vecka efter förfallodagen,
 - 2) 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,
 - 3) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
 - 4) om lägenheten används i strid med 17 eller 19 §§,
 - 5) om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
 - 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 20 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
 - 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 22 och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
 - 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
 - 9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
 - 10) om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 17.1.
- 24.2 Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Avd. V Bestämmelser om föreningen

§ 25 Styrelse

- 25.1 Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.
- 25.2 Styrelsen ska bestå av fem ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen konstituerar sig själv.
- 25.3 Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Val av ledamot samt suppleant sker växelvis på så sätt att hälften, eller vid udda antal närmast högre antal, väljs för två år medan övriga väljs för ett år. Året efter väljs även dessa för två år.
- 25.4 Styrelseledamot samt suppleant ska vara medlem i föreningen eller make till eller närstående som varaktigt sammanbor med medlem.
- 25.5 Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll som undertecknas eller justeras av ordföranden och den ledamot som styrelsen utser till det. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.
- 25.6 Styrelsen är beslutförför, om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Beslut i ett ärende får dock inte fattas, om inte såvitt möjligt samtliga styrelseledamöter har fått tillfälle att delta i ärendets behandling och erhållit tillfredsställande underlag för att avgöra ärendet. Om en styrelseledamot inte kan komma och det finns en suppleant som kan träda in i styrelseledamotens ställe, ska suppleanten ges tillfälle till det.
- 25.7 Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig, ska de som röstar för beslutet dock utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.
- 25.8 Styrelsearvodet för verksamhetsåret beslutas av föreningsstämman och ska, om inte föreningsstämman beslutar något annat, utgå med 2 ½ prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken exklusive sociala avgifter. Revisorsarvode ska utgå i enlighet med sedvanlig men skälig fakturering.

§ 26 Åligganden för styrelsen

Det åligger styrelsen bl.a.

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom avlämnande av årsredovisning som ska innehålla förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning,
- att senast sex veckor före föreningsstämman på vilken årsredovisningen ska framläggas till revisorn överlämna årsredovisningen,

- att senast två veckor före föreningsstämman på vilken årsredovisningen ska framläggas tillstålla medlemmarna årsredovisningen och revisionsberättelsen,
- att se till att organisationen beträffande föreningens bokföring och medelsförvaltning innefattar en tillfredsställande kontroll,
- att upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning enligt vad som föreskrivs i 9 kap. 8-10 §§ bostadsrättslagen och
- att se till att det finns en aktuell underhållsplan för fastigheten.

§ 27 Firmateckning, vissa inskränkningar att förfoga över föreningens egendom

- 27.1 Styrelsen företräder föreningen och tecknar dess firma. Föreningens firma får även tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.
- 27.2 Överlåtelse av föreningens fastighet, liksom rivning eller mer omfattande till- eller ombyggnad på fastigheten kräver föreningsstämmans godkännande. Beslut om överlåtelse av föreningens fastighet ska dessutom beslutas på det sätt som anges i 9 kap. 16 § första stycket, fjärde punkten bostadsrättslagen.
- 27.3 Inteckning och pantsättning av föreningens fastighet kräver föreningsstämmans godkännande. Föreningen får inte heller gå i borgen utan föreningsstämmans godkännande. Föreningsstämmans godkännande fordras dock inte för pantsättning eller borgensåtagande i anslutning till omsättning av lån för vilka föreningen redan hade gjort pantsättning eller gått i borgen då dessa stadgar första gången beslutades. Sådan förnyad pantsättning eller borgen får inte innebära längre gående åtaganden för föreningen än vad som gällde då dessa stadgar första gången beslutades.

§ 28 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma ska valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval. Valberedningen ska inför föreningsstämman ta kontakt med styrelseledamöterna för att utvärdera hur styrelsearbetet fungerat samt försäkra sig om att de föreslagna ledamöterna inbördes har kommit överens om vem som de ska utse till styrelsens ordförande.

§ 29 Föreningsstämma

- 29.1 Bostadsrättshavarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma. Föreningsstämma kan alltid hållas i den ort där styrelsen har sitt säte och digitalt.

Omröstning

- 29.2 På föreningsstämma har varje bostadsrättshavare en röst. Om en bostadsrätt innehas av flera personer har dock dessa endast en röst tillsammans. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst.

- 29.3 Den som inte fullgjort sina åtaganden mot föreningen får inte rösta på föreningsstämma.
- 29.4 Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna 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 beslutas av stämman innan valet förrättas. I bland annat 9 kap. 16 och 23 §§ bostadsrättslagen föreskrivs dock att vissa beslut, till exempel beslut om ändring av stadgarna ska fattas med kvalificerad majoritet och i vissa fall dessutom godkännas av hyresnämnden.
- 29.5 Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Vid personval kan sluten omröstning ske om någon begär så.

Ombud och biträde

- 29.6 En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig, dagtecknad fullmakt.
- 29.7 Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet och ska vara i original.
- 29.8 En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde. Biträde har yttranderätt.

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

Ordinarie föreningsstämma

- 29.9 Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom fem månader efter utgången av varje räkenskapsår. Vid sådan stämma ska styrelsen lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.
- 29.10 På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:
- 1) Stämmans öppnande
 - 2) Godkännande av dagordningen
 - 3) Val av stämmoordförande
 - 4) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
 - 5) Fastställande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
 - 6) Val av två justeringsmän tillika rösträknare

- 7) Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om disposition beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor och revisorssuppleant
- 16) Val av en sammankallande och två andra ledamöter att utgöra valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
- 18) Av föreningsmedlem till stämman anmält ärende
- 19) Stämmans avslutande

Motioner

- 29.11 Medlem som önskar att visst ärende ska tas upp till beslut på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång, så att ärendet kan upptas i kallelsen till stämman.

Extra föreningsstämma

- 29.12 Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisorn eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade.
- 29.13 På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt § 29.10 p.1-7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och som angetts i kallelsen till stämman.

Rätt att ställa frågor på föreningsstämma

- 29.14 Styrelsen ska, om någon medlem begär det och styrelsen finner att det kan ske utan väsentlig nackdel för föreningen, på föreningsstämma lämna upplysningar om förhållanden som kan inverka på bedömningen av föreningens årsredovisning eller av ett ärende på stämman. Sådana frågor från medlem ska lämnas skriftligen till styrelsen senast två veckor före stämman. Styrelsen ska, om möjligt, besvara medlems fråga i samband med att frågan behandlas på stämman. I annat fall ska styrelsen kortfattat redogöra för varför svar inte kan lämnas.

Kallelse till föreningsstämma

29.15 Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Om det krävs för att ett stämmobeslut 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 anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om föreningsstämman ska hållas digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

29.16 Kallelse ska tillställas samtliga medlemmar genom postbefordran, utdelning i lägenheternas brevkast eller via elektroniska hjälpmedel, såsom e-post samt publicering via digitala plattformar.

Kallelsen ska enligt lag skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas, b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks, c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling. I vilka fall en kallelse oaktat vad som anges i detta stycke ändå får skickas med elektroniska hjälpmedel framgår av lag.

29.17 I kallelsen ska tydligt anges de ärenden som ska förekomma på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem för beslut ska anges i kallelsen. Om ett ärende avser ändring av stadgarna, ska det huvudsakliga innehållet av förslaget till ändringen anges i kallelsen. Ett fullständigt förslag till stadgeändringen ska efter det att kallelse har utfärdats hållas tillgängligt för medlemmarna hos föreningen och genast sändas till medlemmar som begär det.

Protokoll

29.18 Justerat protokoll från föreningsstämma ska tillställas bostadsrättshavarna senast tre veckor efter stämman.

§ 30 Meddelanden till bostadsrättshavarna

Andra meddelanden till bostadsrättshavarna än kallelse till föreningsstämma ska anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller tillställas bostadsrättshavarna på föreningens digitala plattform eller motsvarande. Medlemmar som ej använder dator (motsvarande) erhåller papperskopior.

§ 31 Underhållsfond och långsiktigt sparande för underhåll

- 31.1 Inom föreningen ska finnas en underhållsfond för sådant underhåll av föreningens fastighet som föreningen ska svara för.
- 31.2 Till underhållsfonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,2 procent av fastighetens taxeringsvärde.
- 31.3 Vinst eller förlust som uppkommer i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.
- 31.4 I föreningen kvarstår ett överskott efter överlåtelsen av lokaldelen av fastigheten Stockholm Brunfisken 23. Så länge medel kvarstår från denna överlåtelse ska dessa förvaltas i enlighet med ett särskilt upprättat placeringsreglemente som fastställts av föreningsstämman den 28 november 2024. För ändring i den beslutade förvaltningen enligt placeringsreglementet krävs ett nytt stämmobeslut där $\frac{3}{4}$ av de närvarande ska ha bifallit förslaget.

§ 32 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår ska utgöras av kalenderår.

§ 33 Revision

- 33.1 Revisorerna ska vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Föreningen ska alltid ha en revisor som är auktoriserad revisor.
- 33.2 Revisor och revisorssuppleant väljs av föreningsstämman för tiden intill dess att nästa ordinarie föreningsstämma hållits.
- 33.3 Revisorn ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 34 Upplösning

Om föreningen upplöses ska de behållna tillgångarna tillfalla bostadsrättshavarna i förhållande till insatserna.

Avd. VI Ytterligare bestämmelser**§ 35 Ytterligare bestämmelser i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar**

Utöver bestämmelserna i dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614) och vissa bestämmelser i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.