

## Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Rosen 13 och 14

### Firma och ändamål

#### § 1

Föreningens firma är *Bostadsrättsföreningen Rosen 13 och 14*, Stockholm. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Medlemskap

#### § 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person, se § 3, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller hyresgäst i fastighet som avses förvärfvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap 5 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten ska upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

#### § 3

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Om övergång av bostadsrätt stadgar § 6-11 nedan.

### Uteslutning

#### § 4

Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt, kan av styrelsen uteslutas ur föreningen.

### Avgifter

#### § 5

Insats och årsavgift ska fastställas av styrelsen. Ändring av andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

Från och med 1 Jan 2018 tar Brf Rosen 13 & 14 stadgeenligt och med stöd i Bostadsrättslagen ut en avgift för andrahandsuthyrning. Avgiften är 10% av ett prisbasbelopp per år (fördelat per månad), vilket motsvarar 379 kronor i månaden (baserat på basbelopp 2018 som är 45 500 kronor). Avgiften tas ut på samtliga andrahandsuthyrningar, det vill säga för de som redan är anmälda sedan tidigare, de som är nyanmälda eller de som ändras efter 1 Jan 2018.



Avgiften läggs till som en extra post på avin för månadsavgiften. Det är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att betala in denna på samma sätt som ordinarie hyresavi.

### **Övergång av bostadsrätt**

#### § 6

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelse dag samt till vem överlåtelse skett.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fängeshandlingen ska bifogas ansökan.

#### § 7

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet ska innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga.

#### § 8

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om denne är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen.

#### § 9

Den person till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne person som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbott med hen.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

#### § 10

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen.

#### § 11

Har den till vilken bostadsrätt överlåtit inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig, med undantag för vad som anges i 6 kap 1 § andra stycket bostadsrättslagen.

### **Avsägelse av bostadsrätt**

#### § 12

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.



Skjer avsägelsern övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsern eller vi det senare månadsskifte som angivits i denna.

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

#### § 13

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre skick räknas: rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och icke heller för annat underhåll än målning av radiatorer och de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller gästar denne eller av annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iaktta.

Fjärde stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

#### § 14

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga ändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver byggnmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra byggnmälan.

#### § 15

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren ska följa de ordningsföreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger bostadsrättshavaren själv även iakttas av dem för vilka denne ansvarar enligt § 13 fjärde stycket. Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

#### § 16

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

#### § 17

Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs inte om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehåses av kommun eller landstingskommun. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen varvid ska angivas till vem upplåtelsen skett.



Styrelsens samtycke krävs vidare icke om bostadsrättshavaren är juridisk person och upplåtelse sker till ägare av denne eller anställda i den juridiska personen eller närstående personer till dessa. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen varvid ska angivas till vem upplåtelsen skett.

#### § 18

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

#### § 19

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

#### § 20

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad efter anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### § 21

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehav med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av §§ 22-23, förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfalldagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med §§ 18-19,
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 underrätta 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 ska iakttas enligt § 15 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till lägenheten enligt § 16 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det som han 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 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.

#### § 22

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 § 21 p. 7 inte fullgörs om bostadsrättshavaren är en kommun eller landstingskommun och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller landstingskommun.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för ett förverkande.



#### § 23

Uppsägning på grund av förhållandet som avses i § 21 pp. 2-3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållandet som avses i § 21 p. 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

#### § 24

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 21 pp. 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 då föreningen fick reda på förhållandet som avses i § 21 pp. 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i § 21 pp. 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

#### § 25

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållandet som avses i § 21 p. 8 endast om föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten leder till åtal eller om förundersökning inleds, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

#### § 26

Är nyttjanderätten enligt § 21 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har förening med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av det dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten, får beslut om avhysning icke meddelas förrän efter 14 dagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

#### § 27

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 21 p. 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att flytta genast om inte annat följer av § 26. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 21 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

#### § 28

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

#### § 29

Om en bostadsrätt säges upp av någon orsak som anges i 7 kap 2-5 och 17 §§ bostadsrättslagen, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen ska betala skäligen ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten ska hyresavtal anses ingånget från tiden för uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kap 9 § bostadsrättslagen.

#### § 30

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i § 21 ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljning får föreningen behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.



### **Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt**

#### § 31

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt ska föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalning i mer än två veckor från förfallodagen.

### **Upphörande av bostadsrätten i vissa fall**

#### § 32

Överlåtes ett hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därmed skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutgiltigt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, ska dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, ska skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap 9 § bostadsrättslagen.

### **Styrelse och revisorer**

#### § 33

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Ledamot kan omväljas.

Till styrelseledamot kan, förutom medlem, väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

#### § 34

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, utom i fall som avses i § 3, när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdades av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande samt i det fall som avses i § 3.

#### § 35

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före mars månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

#### § 36

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlemslån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed ska bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

#### § 37

Föreningen ska ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter. Om föreningens tillgångar enligt de två senast fastställda balansräkningarna uppgår till 1 000 gånger det basbelopp, enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, som gällde under den sista månaden av respektive räkenskapsår, ska minst en revisor vara auktoriserad.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Om föreningen har statliga bostadssubventioner kan en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

#### § 38

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelse angiven senast den 31 maj.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de ska förekomma till behandling.

Vid ordinarie föreningsstämma ska valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen består av max tre personer, varav en är sammankallande.

### Föreningsstämma

#### § 39

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat.

#### § 40

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärenden ska kunna anges i kallelsen.

#### § 41

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode år styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 40
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska, utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

#### § 42

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Revisor ska ha årsredovisningen senast sex veckor före ordinarie stämma. Årsredovisningen ska hållas tillgänglig för medlemmar senast två veckor före ordinarie stämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

### Särskilda villkor för beslut

#### § 43

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet ska fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna. I fråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap 7 § och bestämmelserna i 9 kap 16 § första stycket 2 i bostadsrättslagen.

#### § 44

För att beslut i en fråga om anges i denna paragraf ska vara giltig krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

1. Om beslutet innebär ändring av någons insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i som 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. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
4. 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. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt pp. 1-4 ska vara giltigt, gäller även det. Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

#### § 45

Ett stämmobeslut enligt 44 § första stycket p. 2 ska på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor. Begär bostadsrättshavaren att föreningen ska lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, ska godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.

#### § 46

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Innehar medlem flera bostadsrätter har han en röst per bostadsrätt.

Medlem får företrädas av ombud. Ombud ska förete fullmakt i huvudskrift.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

### Fonder

#### § 47

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll  
Dispositionsfond





Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

### **Upplösning och likvidation** § 48

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar ska tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

I allt varom ej ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid styrelsens konstituerande möte i anslutning till föreningens årsstämma den 2021-06-17

Josephine Risberg  
Ordförande

.....

Filip Karlsson  
Vice Ordförande

.....