

BRF GRAFIKERN
PROTOKOLL FRÅN ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: 2023-05-31 19:00
Plats: Midsommargården
Delges: Revisorer och medlemmar

1. Stämmans öppnande

Andreas Tarandi förklarade stämman öppnad.

2.

3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).

Förteckning av närvarande medlemmar fastställdes (se bilaga), inga ombud närvarande och röstlängden fastställdes till 16.

4. Val av ordförande på stämman.

Andreas Tarandi valdes till ordförande för stämman.

5. Anmälan av ordförandens val av sekreterare

Andreas Tarandi valde Frida Rawet till sekreterare.

6. Fastställande av dagordningen

Stämman beslutade att flytta punkt 13 till innan punkt 7 då valberedningen eventuellt inte hade möjlighet att närvara under hela mötet.

7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare

Magnus Bengtsson och Petter Booberg valdes till justerare tillika rösträknare.

8. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

Kallelse skickades ut 2.5 veckor innan årsmötet, stadgarna kräver senast 2 veckor innan.

Stämman biföll att kallelse till stämman behörigen skett.

(punkt 13 som tidigare lades) Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslog följande styrelseledamöter och suppleanter

Ordinarie:

Daniel Bergquist

Frida Rawet

Johan Jönsson

Semsi Baloglu

Johan Eklund

AT
PB
PB

BRF GRAFIKERN
PROTOKOLL FRÅN ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Suppleanter:

Dunja Kantola

Stefan Andersson

Stämman biföll valberedningens förslag och ovanstående ledamöter och suppleanter valdes in.

9. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Daniel Bergquist presenterade årsredovisningen och gick igenom föreningens intäkter och utgifter, se bifogat material.

Daniel Bergquist presenterade även planen för amortering.

Frågor angående amortering, underhållsplan, garagespricka och skötsel av trädgård avhandlades.

10. Föredragning av revisionsberättelsen

Revisionsberättelsen presenterades.

11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

Stämman beslutade att fastställa resultaträkningen och balansräkningen.

12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

Stämman beviljade ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

13. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning

Stämman biföll användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.

14. Beslut om arvoden

Styrelsen föreslog att arvodet höjs till 68 250 (1,3 gånger prisbasbelopp).

Stämman biföll ovanstående förslag.

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Punkt 13 tidigare lades, se ovan i protokollet.

16. Val av revisorer och suppleant

AT FOR PB
M

BRF GRAFIKERN
PROTOKOLL FRÅN ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Styrelsen föreslog BoRevision som ny revisor (kostnad 18 000 kronor per år) med Joakim Mattsson som ordinarie revisor och Joakim Häll som suppleant.

17. Val av valberedning

Stämman valde Viktor Eriksson (sammankallande) och Andreas Tarandi till valberedning.

18. Andra läsning av nya stadgar

Andreas Tarandi presenterade de stora förändringarna mellan nuvarande stadgar och föreslagna nya stadgar (se sammanfattning samt av förändringar samt föreslagna stadgar på kommande sidor)..

Stämman biföll förslaget på nya stadgar. Då detta är andra bifallandet är stadgarna godkända.

19. Övriga ärenden

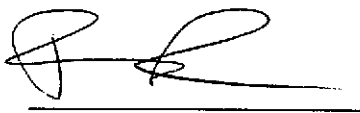
a. Rapportering gällande undersökning av gemensam el

Andreas Tarandi presenterade resultat gällande undersökningen av gemensam el. Undersökningen har visat att detta inte medför stora vinster till föreningen. Stämman enades om att styrelsen fortsätter bevaka frågan om situationen skulle ändras.

b. Fråga angående sopning av gatan.

Styrelsen meddelade att ansvariga för sopning är kontaktade och ansvariga har meddelat att de ska komma och åtgärda sopningen.

Vid protokollet:
Frida Rawet



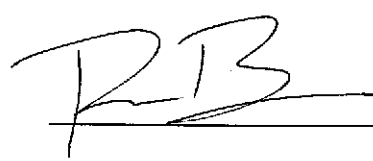
Justeras/ordförande:
Andreas Tarandi



Justeras:
Magnus Bengtsson



Justeras:
Petter Booberg



BRF GRAFIKERN
PROTOKOLL FRÅN ORDINARIE FÖRENINGSSÄMMAN

Förändringar i stadgar

- Texten om medlemskap och inflytt är numera endast i en punkt om medlemskap, istället för att vara spridd mellan medlemskap och nyttjande av bostadsrätten.
 - Text om dödsbos rätt att utöva lägenheten borttagen
 - Ny text om att medlemskap inte får nekas pga diskriminerande skäl (kön, etnicitet etc)
 - Under stycke om juridisk person är tillagt att kommun och region inte får nekas medlemskap. Detta är ett nytt lagkrav.
 - Text om att föreningen har rätt att neka medlemskap om medlem ej avser att bo i lägenheten tillagd.
 - Text om hur lång tid styrelsen får ta på sig att behandla medlemskap ändrat från "normalt inom en månad" till "så snart som möjligt"
- Årsavgiften
 - Ändring i texten om hur den ska betalas, från månadsvis till "så som styrelsen beslutar".
- Något ändrat dagordning till stämman, samma punkter, men annorlunda formulerade och annan ordning.
- Styrelsen ökad till 3 - 7 ledamöter, och högst 3 suppleanter (från 3 - 5 ledamöter och 2 - 4 suppleanter).
 - Ledamot och suppleant kan nu väljas på 1 eller 2 år.
- Tydligare skrivet i stadgar att beslut som innebär väsentlig förändring av hus eller mark kräver stämmobeslut.
- Tydligare lista på vad bostadsrättshavaren ansvarar för i lägenheten (§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar). Ingen större förändring av ansvar.
 - Tydliggörande att bostadsrättshavaren även ansvarar för installationer gjorda av tidigare bostadsrättshavare.
 - Lista på renoveringar/ingrepp som kräver föreningens tillstånd (§ 43). Jämför med § 27 i gamla stadgarna.
 - Förtydning om att markiser etc som sätts upp kräver styrelsens tillstånd, och att bostadsrättshavare svarar för skötsel av densamma (§ 42)
- Förtydligande kring ersättning från föreningen till bostadsrättshavare vid skador (§ 37)
- Punkt § 48 om inneboende är ny, säger att inneboende inte får orsaka olägenhet för föreningen eller annan medlem.

TOL AT
PB
B

Röstberättigade



Lghnr	Postadress	Medlem(mar)	Närvarande	Via ombud
11101	Mobilgatan 11	Karolina Shi Zhiyun Zeng	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11102	Mobilgatan 11	Dan Ekström Emma Lundin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11103	Mobilgatan 11	Nina Berglund Sebastian Ylvenius	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11201	Mobilgatan 11	Nasim Mahmoud Abu Qouta Samira Churgi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11202	Mobilgatan 11	Jenny Sedsten Albert Löfgren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11203	Mobilgatan 11	Matts Frost Alexandra Bark	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11204	Mobilgatan 11	Dunja Kantola Lönnqvist Tobias Lönnqvist	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11301	Mobilgatan 11	Helene Backman Jonas Backman	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11302	Mobilgatan 11	Sanaz Afshari Saeed Tarabangiz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11303	Mobilgatan 11	Åke Johansson	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11304	Mobilgatan 11	Anna Booberg Petter Booberg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11401	Mobilgatan 11	Tove Spångberg Johan Eklund	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11402	Mobilgatan 11	Sophie Gill Nicolaus Daun	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11403	Mobilgatan 11	Amanda Gladh Björn Arvidsson	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11404	Mobilgatan 11	Therese Komstadius Fredrik Lindner	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

FR
AT PB
1/3

Lghnr	Postadress	Medlem(mar)	Närvarande	Via ombud
11501	Mobilgatan 11	Fredrik Blidborg Nellie Rawet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11502	Mobilgatan 11	Stefan Andersson Margareta Kareliusson	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11503	Mobilgatan 11	Alexander Kessiakoff Malin Malmbrandt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11504	Mobilgatan 11	Ulrich Erni Christina Erni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21101	Mobilgatan 5	Gabriela Stegelbäck Tommy Westergren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21102	Mobilgatan 5	David Rydin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21103	Mobilgatan 5	Bengt Ek Hjalmar Ek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21104	Mobilgatan 5	Dominic Burns Astrid Van Doninck	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21105	Mobilgatan 5	Elin Hansen Oskar Markusson	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21201	Mobilgatan 5	Anita Öhlund Daniel Bergquist	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21202	Mobilgatan 5	Andreas Tarandi Cecilia Roes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21203	Mobilgatan 5	Clarissa Ly	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21204	Mobilgatan 5	Viktor Soriano Sofie Eriksson	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21205	Mobilgatan 5	Robert Ulander Sara Eriksson	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21206	Mobilgatan 5	Snezana Nona Rakic Nebojsa Rakic	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21301	Mobilgatan 5	Daniela Johansson Emilio Alvarez Martin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TR AT PB
2/3
}

13

Lghnr	Postadress	Medlem(mar)	Närvarande	Via ombud
21302	Mobilgatan 5	Sharon Suhut Boloni Panjaitan Andrea Josephson	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21303	Mobilgatan 5	Niklas Andersson	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21304	Mobilgatan 5	Caner Karakus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21305	Mobilgatan 5	Johanna Nathalie Axelsson Viktor Eriksson	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21306	Mobilgatan 5	Perikles Ladopoulos Nalbantis Sara Babakhan Nalbanti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21401	Mobilgatan 5	Magnus Bengtsson Anna Sofia Björkegren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21402	Mobilgatan 5	Astrid Vall Fredrik Vall	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21403	Mobilgatan 5	Jesper Nyström Anna Andersson	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21404	Mobilgatan 5	Ingegerd Wiman Karlsson Daniel Karlsson	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21405	Mobilgatan 5	Olof Johan Alexander Jönsson Lina Ljöf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21406	Mobilgatan 5	Gabriel Claes Melcher Falkenberg Yeou Yang	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21501	Mobilgatan 5	Gunilla Ekstrand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21502	Mobilgatan 5	Johanna Bertholds Alexander Bertholds	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21503	Mobilgatan 5	Güney Deniz Özberk	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21504	Mobilgatan 5	Carl Svartsjö	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21505	Mobilgatan 5	Frida Rawet Love Ottosson	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21506	Mobilgatan 5	Semra Öz Baloglu Semsi Baloglu	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

För AT PB
3/3

Redovisning av ekonomi 2022.

- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Föredragning av revisionsberättelsen

FR-AT
B PB

Årsredovisning 2022 - info

I korthet

Intäkter 3.349tkr (3.367tkr) ca 4.000tkr 2023 -18
Snittränta 350tkr (350tkr) ca 1.000tkr 2023
Snitträntesats 0,99% (0,98%) ca 2,9% 2023
EI 283tkr (240tkr) -43
Föreningsel 93MWh (123MWh)
Solel fsg 33tkr, sparande 77tkr
Vatten 104tkr (59tkr) NB! 40 tkr 2014-2022 -45
Årets resultat -45tkr (138tkr) -183
Amortering 1.790tkr (1.925tkr)
Lån/kvm boy. 8.959 kr (9.421kr)
Kassa 1.072tkr (1.577tkr, 2.876tkr 2020)
Kassaflöde -505tkr (-1.300tkr)

Övriga uppgifter

Följande väsentliga händelser har inträffat under 2022:

- Nytt passersystem installerat, det tidigare systemet var föråldrat och kunde inte längre repareras.
- Varmvattenavgiften justerad till nivå motsvarande självkostnad för den boende.
- 50-årig underhållsplan tagen i bruk, inkl. hållbart arbetssätt.
- Flörs-budget en ny integrerad del av styrelsens arbetssätt med att sätta rätt årsavgift.
- Styrelektronik (DUCar) i undercentralen bytta, då de plömsligt havererade. (87tkr)
- Solcellsfest under sommaren, för att uppmärksamma föreningens nya solceller och för att höja trivseln. (5tkr)
- Vår städpartner övertog även hanteringen av entré-mattor.
- Radonmätning påbörjad, avslutas i början av 2023. (8tkr)
- Matavfallsinsamling påbörjad, i enlighet med SVOA's (EUs) nya regelverk.
- Trivselregler uppdaterades, med förtydliganden kring grillning.
- Timprisdebitering och visning infördes för föreningens laddstolpar, tack vare app utvecklade av en medlem!

Planerade underhåll som genomförts under året

Utförd åtgärd	År	Kostnad
Nytt passersystem	2022	285 tkr
Spolning av avloppsstammar	2022	40 tkr
50-årig underhållsplan	2022	50 tkr
Tot.	2022	375 tkr

Revisor: "... har årsredovisningen upprättats i **enlighet med årsredovisningslagen** och ger en i alla väsentliga avseenden **rättvisande bild** av föreningens **finansiella ställning per den 31 december 2022** och av dess **finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen**. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar."

For AT PD
A

Täcka förlust - info

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	99 940 000	-	-	99 940 000
Upplåtelseavgifter	50 000 000	-	-	50 000 000
Fond, yttre underhåll	910 125	-	213 000	1 123 125
Balanserat resultat	-696 382	137 985	-213 000	-771 397
Årets resultat	137 985	-137 985	-45 167	-45 167
Eget kapital	150 291 728	0	-45 167	150 246 561

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-771 397
Årets resultat	-45 167
Totalt	-816 564

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 118 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-324 291
Balanseras i ny räkning	-1 610 273

-816 564

Revisor: "Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen."

FR AT
P3

Amortering

UH-planen

Planerade underhåll under de närmaste åren, enl. underhållsplan

Planerad åtgärd	År	Kostnads-estimat
Fasad, lagning	2023	25 tkr
Återvinningsrum	2023	12 tkr
Entréer	2023	44 tkr
Slamsugning	2023	2 tkr
Innergård	2024	4 tkr
Innergård	2025	62 tkr
Tot. (estimat)	2023-2025	149 tkr

87 026 000 kr

1 741 000 kr per år

4,49 kr per kvadratmeter

Sparande till underhåll

k	1.02	2	3	4	5	6	7	8	9	10
n	50									
s50	87026									
a1	1029									
s10	11266									
ave s10	1127									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2032
1029	1050	1070	1092	1114	1136	1159	1182	1206	1230	
1.02	2078	3149	4241	5355	6491	7649	8831	10037	11266	

Amorteringar & UH balanserar kassa över tid

Antaganden/underlag	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Snitte. 22
Planerat underhåll	386 869	178 000	32 500	58 750	3 750	147 500	468 750	685 000	57 500	13 750	4 000	
Amorteringar	1 790 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 200 000	1 100 000	800 000	800 000	1 250 000	1 350 000	1 350 000	
Amort + UH	2 176 869	1 278 000	1 132 500	1 158 750	1 203 750	1 247 500	1 268 750	1 485 000	1 307 500	1 363 750	1 354 000	1 279 950
Bank	576 550	869 179	905 470	986 548	984 393	986 384	1 001 947	825 183	849 428	856 261	914 746	
Resultat/aktuell r f r	-46 631	7 031	51 818	-38 444	77 769	-27 269	-313 697	-506 025	144 985	227 573	279 225	
Kassa/ de aktuella r	-707 371	36 291	81 078	-9 184	7 029	1 991	15 563	-176 765	24 245	6 833	58 485	

Kassa 25% av årsavgift = 800-1000tkr

FA AT
PB

Bif Grafikern

Allt i kursiv stül beräknas automatiskt
Celler som är gråmarkerade tyllis i manuellt

Antaganden/underlag

Forändring avgift % aktuellt år	1,0%
Forändring rörelsekostnader % aktuellt år	2,0%
Totala bostadsytta (per avgift/kvorn)	827 kv
Totala lokalyta	819 kv
Tjänstgöringsvärde	855 kv

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
VSN startår											
2022	10,0%	10,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
	10,0%	10,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	811 kv	811 kv	819 kv	827 kv	855 kv	844 kv	852 kv	861 kv	869 kv	878 kv	887 kv

Startår

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Resultat-budget/Verksamhetsår											
Intäkter försäljning	2 560 508	3 140 249	3 171 652	3 263 368	3 235 402	3 267 756	3 300 434	3 333 438	3 366 772	3 400 440	3 434 445
Övriga intäkter	588 574	856 400	856 400	856 400	856 400	856 400	856 400	856 400	856 400	856 400	856 400
Rörelsekostnader, exkl. avskrivningar	1 576 565	1 679 332	1 712 919	1 747 177	1 782 121	1 817 763	1 854 118	1 891 201	1 929 025	1 967 605	2 006 957
Planerat underhåll	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000
Förhållningsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansiella kostnader/räntor	852 918	1 003 026	1 101 555	1 163 025	1 098 902	1 056 902	1 018 402	990 402	962 402	918 652	871 402
Avskrivningar	1 129 250	1 129 250	1 129 250	1 129 250	1 129 250	1 129 250	1 129 250	1 129 250	1 129 250	1 129 250	1 129 250
Resultat aktuellt år före bokslutsdisposition	-46 631	7 031	51 818	-38 443	77 769	-27 269	-313 697	-506 025	144 985	227 573	279 225

Startår

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Kassaflöde/Verksamhetsår											
Intäkter försäljning	2 560 508	3 140 249	3 171 652	3 263 368	3 235 402	3 267 756	3 300 434	3 333 438	3 366 772	3 400 440	3 434 445
Övriga intäkter	588 574	856 400	856 400	856 400	856 400	856 400	856 400	856 400	856 400	856 400	856 400
Rörelsekostnader, exkl. avskrivningar	1 576 565	1 679 332	1 712 919	1 747 177	1 782 121	1 817 763	1 854 118	1 891 201	1 929 025	1 967 605	2 006 957
Planerat underhåll	386 869	386 869	386 869	386 869	386 869	386 869	386 869	386 869	386 869	386 869	386 869
Förhållningsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansiella kostnader/räntor	352 918	1 003 026	1 101 555	1 163 025	1 098 902	1 056 902	1 018 402	990 402	962 402	918 652	871 402
Amorteringar	1 790 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
Kassaflöde aktuellt år	-707 371	36 291	81 078	-9 184	7 029	1 991	15 563	-176 765	24 245	6 833	58 485

Ingångsvärde

1 576 550	905 470	986 548	977 364	984 393	986 384	1 001 947	825 183	849 438	856 261	914 746	inget
inget	inget	inget	inget	inget	inget	inget	inget	inget	inget	inget	inget
Lånebehov	inget	inget	inget	inget	inget	inget	inget	inget	inget	inget	inget
nyupptagna lån	inget	inget	inget	inget	inget	inget	inget	inget	inget	inget	inget

Ingångsvärde

9 037 827	10 827 827	11 927 827	13 027 827	14 127 827	15 327 827	16 427 827	17 227 827	18 027 827	19 227 827	20 627 827	21 977 827
-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Samanlagt resurs (bank samt amorterat)

11 697 006	12 833 297	14 014 575	15 105 191	16 312 220	17 414 211	18 229 774	18 859 010	20 127 255	21 424 088	22 892 573	24 361 058
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Avsättning yttre fond

386 869	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Lansspråkande yttre fond

1 117 817	1 117 817	1 117 817	1 117 817	1 117 817	1 117 817	1 117 817	1 117 817	1 117 817	1 117 817	1 117 817	1 117 817
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Saldo yttre fond

828 569	1 555 517	2 495 394	3 580 651	4 639 718	5 753 785	6 724 102	7 373 169	7 905 986	8 866 303	9 970 370	11 084 187
---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

FA AT
PB

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Grafikern
organisationsnummer 769624-8298

OM FÖRENINGEN

- § 1 Namn, säte och ändamål
- § 2 Medlemskap och överlåtelse
- § 3 Medlemskapsprövning - juridisk person
- § 4 Medlemskapsprövning - fysisk person
- § 5 Bosättningskrav
- § 6 Andelsägande
- § 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- § 8 Årsavgiftens beräkning
- § 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- § 10 Övriga avgifter
- § 11 Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSTÄMMA

- § 12 Föreningsstämma
- § 13 Motioner
- § 14 Extra föreningsstämma
- § 15 Dagordning
- § 16 Kallelse
- § 17 Rösträtt
- § 18 Ombud och biträde
- § 19 Röstning
- § 20 Jäv
- § 21 Resultatdisposition
- § 22 Valberedning
- § 23 Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- § 24 Styrelsens sammansättning
- § 25 Konstituering
- § 26 Styrelsens protokoll
- § 27 Beslutsförhet och röstning
- § 28 Beslut i vissa frågor
- § 29 Firmateckning
- § 30 Styrelsens åligganden
- § 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 32 Räkenskapsår
- § 33 Revisor
- § 34 Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 35 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 36 Ansvar för ändringar och installationer
- § 37 Brand- och vattenledningsskador
- § 37a Ersättning för inträffad skada
- § 38 Balkong, altan och takterrass
- § 39 Felanmälan
- § 40 Gemensam upprustning
- § 41 Vanvård
- § 42 Övriga anordningar
- § 43 Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- § 44 Användning av bostadsrätten
- § 45 Störningar m.m.
- § 46 Tillträdesrätt
- § 47 Andrahandsupplåtelse
- § 48 Inneboende

FÖRVERKANDE

- § 49 Förverkandegrunder
- § 50 Hinder för förverkande
- § 51 Ersättning vid uppsägning
- § 52 Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- § 53 Meddelanden
- § 54 Framtida underhåll
- § 55 Utdelning, upplösning och likvidation
- § 56 Tolkning
- § 57 Stadgeändring
- § 58 Särskilt för föreningar som inte äger hus

AT
FC PB

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Grafikern. Styrelsen har sitt säte i Stockholm Stad.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2 Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

§ 3 Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

§ 4 Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

§ 5 Bosättningskrav

Om förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 6 Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

§ 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

§ 8 Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong eller takterrass får årsavgiften vara förhöjd med högst 10 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 5 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkyllning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

§ 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

§ 10 Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 11 Dröjsmål med betalning

AT
FR MB
⇒

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

§ 13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

§ 14 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

§ 15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall åt valberedning, för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§ 16 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra

ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska 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.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

§ 17 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

§ 18 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

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.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 20 Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

§ 21 Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

§ 23 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§ 24 Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§ 25 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

§ 26 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 27 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter

tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

§ 28 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 29 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

§ 30 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie förenings-stämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

§ 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

§ 32 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 33 Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara

medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

§ 34 Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötsel av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenhet med
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- värmepump/värmepanna som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte

- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- ventilationsaggregat, t.ex. FTX, som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handduktork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt och spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

Bostadsrättshavaren svarar inte för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten och el som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren.

§ 36 Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

§ 37 Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 37 a Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 37.

§ 38 Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

§ 39 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

§ 40 Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 41 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 43, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 42 Övriga anordningar

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt får sättas upp endast efter föreningens godkännande.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

§ 43 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

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.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

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 får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 44 Användning av bostadsrätten

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.

§ 45 Störningar m.m.

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

§ 46 Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

§ 47 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka

om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 48 Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

§ 49 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenheten som anges i § 43

§ 50 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker

AI
För
PB

rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 51 Ersättning vid uppsägning

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

§ 52 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§ 53 Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

§ 54 Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

§ 55 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i

förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 56 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§ 57 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

§ 58 Särskilt för föreningar som inte äger hus

Genomförs föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt huset kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.