

Bilaga 1, förslag till nya stadgar

Förslag från styrelsen om ändrade stadgar

I denna bilaga visas våra stadgar i två versioner, den första är våra nuvarande stadgar med styrelsens kommentarer på vad som ändras, tillkommer eller utgår.

Färgad text är ändrad eller ny text, genomstruken text är text som utgår och ej kommer att finnas med i nya stadgarna.

Den andra versionen är en renskriven text som visar hur våra nya stadgar kommer att se ut om de antas av ordinarie stämma samt en extrastämma.

För att stadgarna skall antas krävs det att 1/2 av rösterna bifaller förslaget till nya stadgar på den ordinarie stämman, samt 2/3-delar av rösterna på en extrastämma.

Att besluta om

Skall dessa nya stadgar i denna bilaga antas som föreningens nya stadgar.

Bostadsrättsföreningen Brynjan

STADGAR
för bostadsrättsföreningen
BRYNJAN
org.nr 758500-0172
Föreningsgatan 3 - 7 Uddevalla

Innehållsförteckning: **UPPDATERAS**

1	Föreningens firma, ändamål och syfte	sid 2
2	Medlemskap	sid2
3	Insats och avgifter mm <ul style="list-style-type: none">• Insats och upplåtelseavgift• Årsavgift mm• Betalning av årsavgift• Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning• Särskild debitering• Övergång, överlåtelseavtal och pantsättningsavgift	sid 2 - 3
4	Bostadsrättshavarens rättigheter/skyldigheter	sid 4 - 5
5	Upplåtelse av lägenhet <ul style="list-style-type: none">• I andra hand• inneboende	sid 5
6	Medlems- och lägenhetsförteckning	sid 5
7	Förverkande, uppsägning	sid 5
8	Skadestånd	sid 5
9	Tvångsförsäljning	sid 6
10	Styrelsen <ul style="list-style-type: none">• Antalet styrelseledamöter och suppleanter/mandattid• Styrelsens beslutsförhet• Firmateckning• Sammanträde• Protokoll	sid 6
11	Räkenskapsår	sid 6
12	Årsredovisning	sid 6
13	Revisorer	sid 7
14	Föreningsstämma <ul style="list-style-type: none">• Dagordning vid föreningsstämma• Kallelse till föreningsstämma• Motioner till föreningsstämma• Rösträtt vid föreningsstämma/ Ombud eller biträde• Beslut vid föreningsstämma• Valberedning• Föreningsstämmoprotokoll	sid 7 - 8
15	Meddelanden till medlemmarna sid 7	
16	Tvister	sid 8
17	Fonder	sid 9
18	Stadgeändringar	sid 9
19	Föreningens upplösning	sid 9
20	Annan lagstiftning	sid 9

1. Föreningens firma, ändamål och säte

Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Brynjan". Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Föreningsgatan 3 - 7 Uddevalla, upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på villkor som anges i dessa stadgar och i allmän lag Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas **bostadsrätt**. Medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt kallas **bostadsrättshavare**. Styrelsen har sitt säte i Uddevalla.

Kommenterad [EG1]: Förtydligat syftet med föreningen

2. Medlemskap

Medlemskap och överlåtelse:

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap skall ställas till styrelsen som avgör om medlemskap kan beviljas. Till medlemsansökan ska fogas bestyrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överläts samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid överlåtelse erhålls medlemskap samtidigt med överlåtelsen. Styrelsen är skyldig att senast en månad efter inkommen skriftlig ansökan till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Kommenterad [EG2]: Förtydligar i text

Medlemskapsprövning fysisk person:

Medlem i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller 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. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Kommenterad [EG3]: Förtydligande gällande diskriminerande grunder

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kredituppläsning avseende sökanden.

Kommenterad [EG4]: Verktyg för styrelsen för att kunna göra en bedömning av sökandes ekonomi vid medlemskapsprövning

Medlemskapsprövning juridisk person:

Juridisk person annan än kommun eller landsting får vägras medlemskap. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Kommenterad [EG5]: I Händelse av att juridisk person innehar en bostadsrätt

Utträde:

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han har bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt som medlem ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Andelsägande:

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

Kommenterad [EG6]: Nytt avsnitt gällande andelsägande (när flera personer äger en bostadsrätt gemensamt)

3. Insatser och avgifter mm.

Insats och upplåtelseavgift:

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsavgift eller upplåtelseavgift beslutas av föreningsstämman.

Årsavgift:

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom en årsavgift som betalas av bostadsrättshavarna. Årsavgiften skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde i föreningen. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämman. Om beslutet medför rubbningar av det inbördes förhållandet mellan andelstal blir beslutet först giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet. I årsavgiften ingående kostnader är ränta och amorteringar, fastighetsunderhåll, skatter, försäkring, förvaltning, kostnader för värme och vatten,

Kommenterad [EG7]: Tydliggörande för villkor vid ändring av andelstalen i föreningen

el, renhållning och avsättning i fonder för fastighetsunderhåll. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet. Lokaler som uthyres av föreningen skall i årsavgiften inkludera bränslekostnader och vatten och i förekommande fall el (vid ej egen mätare).

Betalning av årsavgift:

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. För tillkommande nyttigheter som nyttjas av vissa medlemmar såsom parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dyligt utgår särskild avgift som bestäms av styrelsen.

Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning:

Styrelsen har rätt att besluta om dröjsmålsränta vid försenad betalning av årsavgiften enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften till dess att full betalning sker. Styrelsen kan också besluta om att påföra påminnelseavgift vid försenad betalning. Inkassoavgifter betalas av bostadsrättshavaren enligt lag (1981:739).

Särskild debitering: En kostnad som uppstått genom särskild mätning eller händelse skall fördelas solidariskt mellan bostadsrättshavarna efter andelsvärde genom ett särskilt tillskott.

Övergång och överlåtelseavtal:

Det är fritt för bostadsrättshavaren att överlåta sin lägenhet. Bostadsrättshavaren som överlåtit sin bostadsrätt skall inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av dag för överlåtelsen samt till vem överlåtelsen skett. En styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan med underskrift av både säljare och köpare.

Överlåtelseavtalet skall vara skriftligt och i avtalet skall alltid anges vilken lägenhet som avses och köpeskillingen samt överenskommen tillträdesdag. Överlåtaren skall meddela styrelsen sin nya adress. Förvärvaren skall omgående skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Namn, personnummer och hittillsvarande adress skall framgå av ansökan. Detta gäller även vid byte och gåva. Om en överlåtelse inte uppfyller dessa krav är den ogiltig. Styrelsen skall senast en månad efter ingiven ansökan meddela köparen av bostadsrätten om han antagits som medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtit till inte antas som medlem i föreningen. Vid överlåtelser där det kan förväntas att förvärvaren för egen del inte skall bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten ges styrelsen rätt att vägra medlemskap. Detta gäller inte barn till förvärvaren eller där bostadsrätten genom arv och testamente övergått till maka/make eller barn/ adoptivbarn. I dessa fall skall styrelsen informeras skriftligt innan medlemskap kan beviljas. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten max tre (3) år efter dödsfallet trots att dödsboet inte är medlem. Därefter gäller att inom sex (6) månader skall dödsboet på uppmaning visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsfifte och att någon som inte kan förväntas vägras inträde ansökt om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om uppmaningen inte följs kan bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet i bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse:

Överlåtelseavgift får tas ut efter beslut av styrelsen om högst 2,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan av medlemskap alternativt tidpunkt för underrättelse om överlåtelse. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen om högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan av medlemskap alternativt tidpunkt för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsuthyrning 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.

4. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

* Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre skick och tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Bostadsrättsföreningen svarar för reparation av stamledningar ledningar som delas av flera lägenheter för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Kommenterad [EG8]: Ger styrelsen möjlighet att besluta om att kostnader för internet, TV och telefoni skall fördelas lika mellan varje lägenhet

Kommenterad [EG9]: Utgår, syftet med dessa meningar är oklar.

Kommenterad [EG10]: Ger styrelsen möjlighet att ta ut en avgift vid överlåtelse för att täcka administrativa kostnader

Kommenterad [EG11]: Ger styrelsen möjlighet att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning för att täcka administrativa kostnader

Kommenterad [EG12]: Nytt begrepp för att definiera tidigare kallat "stamledningar"

Bostadsrättsföreningen ansvarar även för att fastigheten i övrigt hålls i gott skick genom en underhållsplan.

Bostadsrättshavaren skall teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

* Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

~~rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.~~

- Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att inbringa ytskiktet på ett faktamässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.

-Inredning och utrustning i kök; badrum och övriga rum och utrymmen som tillhör lägenheten vilket inkluderar installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och brandskydd till de delar som befinner sig inne i lägenheten och inte delas av flera lägenheter ~~är stamledningar.~~

-I fråga om ~~elledningar~~ ~~el~~ installationer ansvarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral.

~~Klämring till golvvbrunn samt rensning av golvvbrunnen, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill. inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterdörrar.~~

~~-Elburen golvvärme och elektrisk handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.~~

* Bostadsrättshavaren svarar inte för målning och underhåll av ytterdörrar och ytterfönster.

- Fönster samt spröjs på fönster, till fönster hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister m.m samt målning av delar som ej är synliga utifrån.

- Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar m.m. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida.

* Bostadsrättshavaren svarar för reparation med anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

Bostadsrättshavaren har rätt till att företa förändringar i lägenheten efter tillträdet och att medlemskap beviljats. Väsentliga förändringar som ~~kräva~~ ~~kräver~~ bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp, el, ~~ventilation eller informationsöverföring~~ får endast företas efter godkännande av föreningens styrelse. En förutsättning för godkännande är att dessa förändringar inte innebär men för föreningen efter enskild medlem.

* Bostadsrättshavaren är skyldig att vid nyttjande av lägenheten och övriga utrymmen i fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Detta gäller även besökare till bostadsrättshavare eller någon annan som bomfastigheten utfört arbete för hans räkning.

* Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen har ansvar för. Detta skall utom akuta fall med betydelse för fastighetens funktion och säkerhet förannmäls. Om inte föreningen ges tillträde till lägenheten kan styrelsen ansöka om handräckning. ~~Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring för lägenheten.~~

* Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än vad som avses i paragraf 1. Detta gäller avvikelser som kan åberopas som betydande för föreningen eller enskild medlem.

Kommenterad [EG13]: Text utgår då detta är beskrivet i punkt 17

Kommenterad [EG14]: Reglerar vem som står för kostanden för självrisk och åldersavdrag vid utnyttjande av kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring

Kommenterad [EG15]: Förtydligande

Kommenterad [EG16]: Förtydligande

Kommenterad [EG17]: Förtydligande av bostadsrättshavarens ansvar gällande fönster

Kommenterad [EG18]: Förtydligande gällande ansvar för dörrar

Kommenterad [EG19]: Tillkommande text

Kommenterad [EG20]: Utgår då detta är beskrivet i början av rubrik 4

5. Upplåtelse av lägenhet

Andrahandsuthyrning:

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om detta anmäls och godkänts av styrelsen. Ansökan skall göras skriftligen till styrelsen med angivande av skäl till upplåtelsen, vilken tid som gäller och namnet på den som skall hyra i andra hand. Detta gäller också nyttigheter som bostadsrättshavare hyr av föreningen (förrådsutrymmen, parkering mm).

Ansökan om andrahandsuthyrning ska inkomma till styrelsen senast två månader innan uthyrningens första dag. Godkännande ska beslutas och lämnas senast en månad innan uthyrningens första dag. Godkännande kan lämnas för upp till sex månader. Maximalt kan godkännande lämnas för två på varandra följande perioder, därefter ska ett uppehåll i andrahandsuthyrningen ske under minst sex månader innan ny andrahandsuthyrning kan beviljas. Andrahandsuthyrning är personlig och gäller endast för den som blev beviljad att hyra i andra hand. För att ändra hyrestagare krävs att styrelsen beviljar detta på samma sätt som vid ny andrahandsuthyrning. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för kontraktsskrivning med den som ska hyra i andra hand samt varsel om uppsägning.

Godkännande av andrahandsuthyrning kan nekas om uthyrningen annonserats eller om beviljande leder till att mer än 10 % av föreningens bostadsrätter är uthyrda samtidigt i andrahand.

Inneboende:

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

Kommenterad [EG21]: Tillkommande regler för andrahandsuthyrning

Kommenterad [EG22]: Ny text gällande inneboende

6. Medlems och lägenhetsförteckning

Styrelsen har ansvar att föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar i en medlemsförteckning. I förteckningen skall även framgå samtliga lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Var bostadsrättshavare har rätt till begäran om utdrag om den lägenhet han har som bostadsrätt.

7. Förverkande, uppsägning.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts med de begränsningar som nedan följer är förverkad och ger föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. I det fall att föreningsstämman beslutat om insats/ upplåtelseavgift och bostadsrättshavaren underlåter att fullfölja sin betalningsskyldighet inom en månad efter skriftlig anmaning från styrelsen.
2. Underlåtenhet att betala årsavgiften och andra avgifter såsom särskilt tillskott eller återkommande underlåtenhet att betala avgifter i tid efter skriftliga påminnelser från styrelsen enligt § 3.
3. Om lägenheten upplåts i andra hand utan behövt samtycke eller tillstånd från styrelsen enligt §5. Detta gäller också inneboende enligt samma paragraf
4. Vid vanvårdande av lägenheten enligt § 4. Detta gäller också ifall lägenheten är uthyrd i andra hand.
5. Om lägenheten till väsentlig del används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 4 utan att visa giltig ursäkt för detta.

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

Kommenterad [EG23]: Tydliggörande

8. Skadestånd

Föreningen har rätt till ersättning för skada om bostadsrättshavaren sägs upp för avflyttning.

9. Tvångsförsäljning

Om bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 7 skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen & ? dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten (KFM) efter ansökan av bostadsrättsföreningen

10. Styrelsen

Antalet styrelseledamöter/suppleanter och man dagtid:

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse om tre (3) personer och två styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för en tid av två år. Styrelsesuppleanterna väljs för en tid av ett år på föreningsstämman. Styrelseledamöterna och suppleanterna kan omväljas.

Styrelseledamöterna bör avgå växelvis 1 respektive 2 vartannat år. Första gång val sker bestäms turordningen genom lottning. Styrelsen konstituerar sig själv och utser ordförande. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem. Valbar person måste vara myndig som uppfyller kraven för medlemskap enligt § 2 och § 3. Underårig eller person satt i konkurs kan inte väljas till styrelseledamot. Vid fall där vakanser uppstår efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden skall dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsens beslutsföret:

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Styrelsen är inte beslutsför när mindre än tre ordinarie ledamöter eller suppleanter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening som minst hälften av ledamöterna röstat för eller vid lika röster den mening som biträds av ordföranden. Vid minsta antalet ledamöter närvarande fordras för giltigt beslut enhällighet.

Firmateckning:

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av hela styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Sammanträde:

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så erfordras. Efter ordinarie föreningsstämma skall ett konstituerande styrelsemöte äga rum.

Protokoll:

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

Kommenterad [EG24]: Tillkommande text

11. Räkenskapsår

Räkenskapsår är kalenderår; 1 januari till 31 december.

12. Årsredovisning

Senast **sex veckor** före föreningsstämman varje år skall styrelsen till revisorerna överlämna en årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning. **Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.** Eventuellt överskott i föreningens vaksamhet skall avsättas i fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

Kommenterad [EG25]: Nya tidsfrister gällande årsredovisning enligt lagändring som skedde 2016(lagen om ekonomiska föreningar)

13. Revisorer

För granskning av föreningens räkenskaper och förvaltningen av föreningen skall två ordinarie revisorer väljas vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa föreningsstämma. Dessa väljs på för ett (1) år. Likaså skall på ordinarie föreningsstämma väljas två revisorssuppleanter också med en mandattid 1 år. **Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända. Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.**

Kommenterad [EG26]: Ger föreningen möjlighet att ta in externa revisorer

14. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året **innan mars månads utgång senast 6 månader efter räkenskapsårets slut.** Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma kan också hållas när revisor finner skäl till det eller när 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär detta hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

Kommenterad [EG27]: Ändrad tidsfrist för när årsstämman senast skall hållas till att överensstämma med vad som står skrivet i lagtext. Längre tid ger även styrelsen bättre möjligheter att hantera större oförutsedda händelser som t.ex. pandemier.

Dagordning vid föreningsstämma:

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) ~~Fastställande av röstlängd~~ **Val av stämмоordförande**
- 3) ~~Godkännande av dagordningen~~ **Stämмоordförandes val av protokollförare**
- 4) ~~Val av stämмоordförande~~ **Fastställande av röstlängd**
- 5) **Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman**
- 6) ~~Val av protokollförare~~ **Godkännande av dagordningen**
- 7) Val av justeringsmän tillika rösträknare
- 8) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 9) Föredragning av styrelsens ~~årsberättelse~~ **årsredovisning**
- 10) Föredragning av revisorernas berättelse
- 11) Fastställande om resultat- och balansräkning
- 12) Beslut om resultatdisposition
- 13) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 14) Fråga om arvoden för styrelseledamöterna och revisorerna för verksamhetsåret.
- 15) Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt inkomna ärenden från medlemmar i stadgeenlig ordning
- 19) Stämmans avslutande

Kommenterad [EG28]: Ny punkt utifrån lagen om ekonomiska föreningar, beslut om icke medlemmar skall få vara med på stämma

Kommenterad [EG29]: Ändrad ordning på vissa punkter

Kallelse till föreningsstämma:

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsen skall lämnas genom skriftligt meddelande till bostadsrättshavaren genom utdelning i brevinkast eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlemmen uppgivit annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Av kallelsen skall framgå dagordningen för mötet. 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 istället skickas till medlemmen.

Kommenterad [EG30]: Ändrade tidsfrister för kallelse till stämma samt förtydliganden

Kallelse till extra föreningsstämma skall ske på samma sätt. På dagordningen för den extra föreningsstämman skall utöver punkt 1 - 7 endast förekomma de ärenden som blivit utlysts som skäl till stämman.

Motioner till föreningsstämman:

Medlem som önskar få ett visst ärende behandlat på föreningsstämman skall skriftligen anmäla detta till styrelsen innan januari månads utgång. **Styrelsen ska se till att ärendet tas in i kallelsen tillsammans med styrelsens yttrande över motionen.**

Kommenterad [EG31]: Förtydligande

Rösträtt vid föreningsstämma/ombud eller biträde:

Varje medlem har en röst vid stämman. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt tillsammans har de dock endast en röst tillsammans. Rösträtt har endast den medlem som fullföljt sina åtaganden mot föreningen enligt föreningens stadgar eller enligt lag.

Ombud:

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. **Valfritt ombud får utses, dock ej underårig.** Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall kunna visa skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Biträde: Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. **Valfritt biträde får utses, dock ej underårig. Biträdet har yttranderätt.**

Om medlemmen har förvaltare företräds medlemmen av förvaltare. Om medlemmen är minderårig företräds medlemmen av förmyndare.

Kommenterad [EG32]: Förtydliganden kring ombud och biträden för stämman

Beslut vid föreningsstämma:

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den som fått flest röster som vald. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. All omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning. Vid beslut med kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen gäller inte första stycket. **Blankröst är inte en angiven röst.**

Kommenterad [EG33]: Förtydligande vid rösträkning på stämman

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.

Kommenterad [EG34]: Punkt 5 i dagordningen till stämman

Valberedning:

Vid den ordinarie föreningsstämman utses en valberedning om två (2) personer varav en sammankallande för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

Föreningsstämmoprotokoll:

Ordföranden skall sörja för att protokoll förs vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller att röstlängd skall bifogas protokollet över stämmans beslut. Vid omröstningar skall resultatet framgå av protokollet. Det justerade protokollet skall finnas tillgängligt för medlemmarna senast **tre veckor** efter stämman. **Protokollet ska bevaras på betryggande sätt.** Distribution av protokollet sker på samma sätt som vid kallelsen.

Jäv:

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

1. talan mot sig själv.
2. befrielse från stadståndsansvar 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.

Kommenterad [EG35]: Nytt stycke gällande jäv

15. Meddelanden till medlemmarna

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post, sms eller utdelning i brevkast. Brådskande meddelanden kan också anslås i trappuppgångarna i fastigheten. Föreningen har post-/meddelande-låda i uppgången Föreningsgatan 7.

Kommenterad [EG36]: Utökade möjligheter för styrelsen att lämna information till medlemmarna via t.ex. föreningens hemsida

16. Tvister

Tvister mellan bostadsrättsföreningen och styrelsen eller ledamot därav eller bostadsrättshavare skall, där det ej är fråga om nyttjanderätt hänskjutas och avgöras enligt lagen om skiljemän.

17. Fonder

Inom bostadsrättsföreningen Brynjan skall följande fonder finnas:

- * Yttre underhållsfond
- * Dispositionsfond
- * Fond för bostadsrättshavarnas underhåll (inre reparationsfonden)

Till yttre underhållsfond skall årligen avsättas minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden är avsedd att möta omkostnaderna för större reparationer som inte kan bestridas av årsavgifterna efter andra löpande inkomster.

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens fastighet. Styrelsen skall budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till en **dispositionsfond** eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Fonden för bostadsrättsinnehavarnas underhåll (inre reparationsfonden) skall bildas genom årlig uttaxering. Beslut om avskaffande, inrättande av och årliga avsättningar till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder fattas av styrelsen. Bostadsrättshavaren äger rätt att disponera kontot för reparation och underhåll av sin lägenhet efter anmälan till styrelsen. Detta gäller inte medlem som inte fullgjort sina förpliktelser och ekonomiska åtaganden mot föreningen.

18. Stadgeändringar

Beslut om stadgeändringar är giltigt om samtliga röstberättigade bostadsrättshavare är överens.

Beslutet är också giltigt om det fattas på 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 ordförande biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande på senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Registrering av stadgeändringar skall omgående anmälas för registrering hos Patent & Registreringsverket Bolagsverket. Verkställighet av beslutet får ej ske förrän registrering är gjord.

19. Föreningens upplösning

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens andelsvärde i föreningen.

20. Annan lagstiftning

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

Ovanstående stadgar för bostadsrättsföreningen Brynjan som ersätter tidigare stadgar 2003-07-08, har antagits vid ordinarie föreningsstämma den xx xxx 2021 samt vid en extra föreningsstämma den xx xxx 2021.

Kommenterad [EG37]: Text utgår, 0,3 % av taxeringsvärde är ingen bra indikation på hur mycket underhåll fastigheten kräver

Kommenterad [EG38]: Förtydligande till styrelsen för budgetarbete

Kommenterad [EG39]: Förtydligande kring vad som krävs för att ändra stadgarna

Kommenterad [EG40]: Ändrad statlig myndighet

Bostadsrättsföreningen Brynjan

STADGAR
för bostadsrättsföreningen
BRYNJAN
org.nr 758500-0172
Föreningsgatan 3 - 7 Uddevalla

Innehållsförteckning:

1	Föreningens firma, ändamål och syfte	sid 2
2	Medlemskap	sid 2
3	Insats och avgifter mm <ul style="list-style-type: none">• Insats och upplåtelseavgift• Årsavgift mm• Betalning av årsavgift• Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning• Särskild debitering• Övergång, överlåtelseavtal och pantsättningsavgift	sid 3
4	Bostadsrättshavarens rättigheter/skyldigheter	sid 4 - 5
5	Upplåtelse av lägenhet <ul style="list-style-type: none">• I andra hand• inneboende	sid 5
6	Medlems- och lägenhetsförteckning	sid 5
7	Förverkande, uppsägning	sid 6
8	Skadestånd	sid 6
9	Tvångsförsäljning	sid 6
10	Styrelsen <ul style="list-style-type: none">• Antalet styrelseledamöter och suppleanter/mandattid• Styrelsens beslutsförhet• Firmateckning• Sammanträde• Protokoll	sid 6
11	Räkenskapsår	sid 6
12	Årsredovisning	sid 7
13	Revisorer	sid 7
14	Föreningsstämma <ul style="list-style-type: none">• Dagordning vid föreningsstämma• Kallelse till föreningsstämma• Motioner till föreningsstämma• Rösträtt vid föreningsstämma/ Ombud eller biträde• Beslut vid föreningsstämma• Valberedning• Föreningsstämmoprotokoll	sid 7 - 8
15	Meddelanden till medlemmarna sid 7	
16	Tvister	sid 8
17	Fonder	sid 9
18	Stadgeändringar	sid 9
19	Föreningens upplösning	sid 9
20	Annan lagstiftning	sid 9

1. Föreningens firma, ändamål och säte

Föreningens firma är "Bostadsrättsföreningen Brynjan". Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Föreningsgatan 3 - 7 Uddevalla, upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på villkor som anges i dessa stadgar och i allmän lag Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas **bostadsrätt**. Medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt kallas **bostadsrättshavare**. Styrelsen har sitt säte i Uddevalla.

2. Medlemskap

Medlemskap och överlåtelse:

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap skall ställas till styrelsen som avgör om medlemskap kan beviljas. Till medlemsansökan ska fogas bestyrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överläts samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid överlåtelse erhålls medlemskap samtidigt med överlåtelsen. Styrelsen är skyldig att senast en månad efter inkommen skriftlig ansökan till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskapsprövning fysisk person:

Medlem i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller 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. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Medlemskapsprövning juridisk person:

Juridisk person annan än kommun eller landsting får vägras medlemskap. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Utträde:

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han har bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt som medlem ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Andelsägande:

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

3. Insatser och avgifter mm.

Insats och upplåtelseavgift:

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsavgift eller upplåtelseavgift beslutas av föreningsstämman.

Årsavgift:

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom en årsavgift som betalas av bostadsrättshavarna. Årsavgiften skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde i föreningen. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämman. Om beslutet medför rubbningar av det inbördes förhållandet mellan andelstal blir beslutet först giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet. I årsavgiften ingående kostnader är ränta och amorteringar, fastighetsunderhåll, skatter, försäkring, förvaltning, kostnader för värme och vatten, el, renhållning och avsättning i fonder för fastighetsunderhåll. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet. Lokaler som uthyres av föreningen skall i årsavgiften inkludera bränslekostnader och vatten och i förekommande fall el (vid ej egen mätare).

Betalning av årsavgift:

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. För tillkommande nyttigheter som nyttjas av vissa medlemmar såsom parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt utgår särskild avgift som bestäms av styrelsen.

Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning:

Styrelsen har rätt att besluta om dröjsmålsränta vid försenad betalning av årsavgiften enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften till dess att full betalning sker. Styrelsen kan också besluta om att påföra påminnelseavgift vid försenad betalning. Inkassoavgifter betalas av bostadsrättshavaren enligt lag (1981:739).

Särskild debitering: En kostnad som uppstått genom särskild mätning eller händelse skall fördelas solidariskt mellan bostadsrättshavarna efter andelsvärde genom ett särskilt tillskott.

Övergång och överlåtelseavtal:

Det är fritt för bostadsrättshavaren att överlåta sin lägenhet. Bostadsrättshavaren som överlåtit sin bostadsrätt skall inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av dag för överlåtelsen samt till vem överlåtelsen skett. En styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan med underskrift av både säljare och köpare.

Överlåtelseavtalet skall vara skriftligt och i avtalet skall alltid anges vilken lägenhet som avses och köpeskillingen samt överenskommen tillträdesdag. Överlåtaren skall meddela styrelsen sin nya adress. Förvärvaren skall omgående skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Namn, personnummer och hittillsvarande adress skall framgå av ansökan. Detta gäller även vid byte och gåva. Om en överlåtelse inte uppfyller dessa krav är den ogiltig. Styrelsen skall senast en månad efter ingiven ansökan meddela köparen av bostadsrätten om han antagits som medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas som medlem i föreningen. Vid överlåtelser där det kan förväntas att förvärvaren för egen del inte skall bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten ges styrelsen rätt att vägra medlemskap. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten max tre (3) år efter dödsfallet trots att dödsboet inte är medlem. Därefter gäller att inom sex (6) månader skall dödsboet på uppmaning visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte och att någon som inte kan förväntas vägras inträde ansökt om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om uppmaningen inte följs kan bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet i bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse:

Överlåtelseavgift får tas ut efter beslut av styrelsen om högst 2,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan av medlemskap alternativt tidpunkt för underrättelse om överlåtelse. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen om högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan av medlemskap alternativt tidpunkt för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsuthyrning 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.

4. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

* Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre skick och tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Bostadsrättsföreningen svarar för reparation av ledningar som delas av flera lägenheter för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren skall teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

* Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

- Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att inbringa ytskiktet på ett faktamässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.

-Inredning och utrustning i kök; badrum och övriga rum och utrymmen som tillhör lägenheten vilket inkluderar installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och brandskydd till de delar som befinner sig inne i lägenheten och inte delas av flera lägenheter.

-I fråga om elinstallationer ansvarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral.

-Klämring till golvbrunn samt rensning av golvbrunnen, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill.

-Elburen golvvärme och elektrisk handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.

- Fönster samt spröjs på fönster, till fönster hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor m.m samt målning av delar som ej är synliga utifrån.

- Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor, lås inklusive nycklar m.m. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida.

* Bostadsrättshavaren svarar för reparation med anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

Bostadsrättshavaren har rätt till att företa förändringar i lägenheten efter tillträdet och att medlemskap beviljats. Väsentliga förändringar som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp, el, ventilation eller informationsöverföring får endast företas efter godkännande av föreningens styrelse. En förutsättning för godkännande är att dessa förändringar inte innebär men för föreningen efter enskild medlem.

* Bostadsrättshavaren är skyldig att vid nyttjande av lägenheten och övriga utrymmen i fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Detta gäller även besökare till bostadsrättshavare eller någon annan som bomfastigheten utfört arbete för hans räkning.

* Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen har ansvar för. Detta skall utom akuta fall med betydelse för fastighetens funktion och säkerhet föranmäls. Om inte föreningen ges tillträde till lägenheten kan styrelsen ansöka om handräckning.

* Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än vad som avses i paragraf 1. Detta gäller avvikelser som kan åberopas som betydande för föreningen eller enskild medlem.

5. Upplåtelse av lägenhet

Andrahandsuthyrning:

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om detta anmäls och godkänts av styrelsen. Ansökan skall göras skriftligen till styrelsen med angivande av skäl till upplåtelsen, vilken tid som gäller och namnet på den som skall hyra i andra hand. Detta gäller också nyttigheter som bostadsrättshavare hyr av föreningen (förrådsutrymmen, parkering mm).

Ansökan om andrahandsuthyrning ska inkomma till styrelsen senast två månader innan uthyrningens första dag. Godkännande ska beslutas och lämnas senast en månad innan uthyrningens första dag. Godkännande kan lämnas för upp till sex månader. Maximalt kan godkännande lämnas för två på varandra följande perioder, därefter ska ett uppehåll i andrahandsuthyrningen ske under minst sex månader innan ny andrahandsuthyrning kan beviljas. Andrahandsuthyrning är personlig och gäller endast för den som blev beviljad att hyra i andra hand. För att ändra hyrestagare krävs att styrelsen beviljar detta på samma sätt som vid ny andrahandsuthyrning. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för kontraktsskrivning med den som ska hyra i andra hand samt varsel om uppsägning.

Godkännande av andrahandsuthyrning kan nekas om uthyrningen annonserats eller om beviljande leder till att mer än 10 % av föreningens bostadsrätter är uthyrda samtidigt i andrahand.

Inneboende:

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

6. Medlems och lägenhetsförteckning

Styrelsen har ansvar att föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar i en medlemsförteckning. I förteckningen skall även framgå samtliga lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Var bostadsrättshavare har rätt till begäran om utdrag om den lägenhet han har som bostadsrätt.

7. Förverkande, uppsägning.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts med de begränsningar som nedan följer är förverkad och ger föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. I det fall att föreningsstämman beslutat om insats/ upplåtelseavgift och bostadsrättshavaren underlåter att fullfölja sin betalningsskyldighet inom en månad efter skriftlig anmaning från styrelsen.
2. Underlåtenhet att betala årsavgiften och andra avgifter såsom särskilt tillskott eller återkommande underlåtenhet att betala avgifter i tid efter skriftliga påminnelser från styrelsen enligt § 3.
3. Om lägenheten upplåts i andra hand utan behövligt samtycke eller tillstånd från styrelsen enligt §5. Detta gäller också inneboende enligt samma paragraf
4. Vid vanvårdande av lägenheten enligt § 4. Detta gäller också ifall lägenheten är uthyrd i andra hand.
5. Om lägenheten till väsentlig del används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte **oväsentlig** del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 4 utan att visa giltig ursäkt för detta.

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

8. Skadestånd

Föreningen har rätt till ersättning för skada om bostadsrättshavaren sägs upp för avflyttning.

9. Tvångsförsäljning

Om bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 7 skall bostadsrätten tvångsförsälas så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen kan dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten (KFM) efter ansökan av bostadsrättsföreningen

10. Styrelsen

Antalet styrelseledamöter/suppleanter och man dagtid:

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse om tre (3) personer och två styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för en tid av två år. Styrelsesuppleanterna väljs för en tid av ett år på föreningsstämman. Styrelseledamöterna och suppleanterna kan omväljas.

Styrelseledamöterna bör avgå växelvis 1 respektive 2 vartannat år. Första gång val sker bestäms turordningen genom lottning. Styrelsen konstituerar sig själv och utser ordförande. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem. Valbar person måste vara myndig som uppfyller kraven för medlemskap enligt § 2 och § 3. Underårig eller person satt i konkurs kan inte väljas till styrelseledamot. Vid fall där vakanser uppstår efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden skall dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsens beslutsförmåga:

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Styrelsen är inte beslutsför när mindre än tre ordinarie ledamöter eller suppleanter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening som minst hälften av ledamöterna röstat för eller vid lika röster den mening som biträds av ordföranden. Vid minsta antalet ledamöter närvarande fordras för giltigt beslut enhällighet.

Firmateckning:

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av hela styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Sammanträde:

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så erfordras. Efter ordinarie föreningsstämma skall ett konstituerande styrelsemöte äga rum.

Protokoll:

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

11. Räkenskapsår

Räkenskapsår är kalenderår; 1 januari till 31 december.

12. Årsredovisning

Senast sex veckor före föreningsstämman varje år skall styrelsen till revisorerna överlämna en årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning. Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig. Eventuellt överskott i föreningens vaksamhet skall avsättas i fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

13. Revisorer

För granskning av föreningens räkenskaper och förvaltningen av föreningen skall två ordinarie revisorer väljas vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa föreningsstämma. Dessa väljs på för ett (1) år. Likaså skall på ordinarie föreningsstämma väljas två revisorssuppleanter också med en mandattid 1 år. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända. Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

14. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året senast 6 månader efter räkenskapsårets slut. Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma kan också hållas när revisor finner skäl till det eller när 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär detta hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

Dagordning vid föreningsstämma:

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Stämмоordförandes val av protokollförare
- 4) Fastställande av röstlängd
- 5) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6) Godkännande av dagordningen
- 7) Val av justeringsmän tillika rösträknare
- 8) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 9) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 10) Föredragning av revisorernas berättelse
- 11) Fastställande om resultat- och balansräkning
- 12) Beslut om resultatdisposition
- 13) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 14) Fråga om arvoden för styrelseledamöterna och revisorerna för verksamhetsåret.
- 15) Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt inkomna ärenden från medlemmar i stadgeenlig ordning
- 19) Stämmans avslutande

Kallelse till föreningsstämma:

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsen skall lämnas genom skriftligt meddelande till bostadsrättshavaren genom utdelning i brevinkast eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlemmen uppgivit annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna

fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats. Av kallelsen skall framgå dagordningen för mötet. 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 istället skickas till medlemmen.

Kallelse till extra föreningsstämma skall ske på samma sätt. På dagordningen för den extra föreningsstämman skall utöver punkt 1 - 7 endast förekomma de ärenden som blivit utlysts som skäl till stämman.

Motioner till föreningsstämman:

Medlem som önskar få ett visst ärende behandlat på föreningsstämman skall skriftligen anmäla detta till styrelsen innan januari månads utgång. Styrelsen ska se till att ärendet tas in i kallelsen tillsammans med styrelsens yttrande över motionen.

Rösträtt vid föreningsstämma/ombud eller biträde:

Varje medlem har en röst vid stämman. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt tillsammans har de dock endast en röst tillsammans. Rösträtt har endast den medlem som fullföljt sina åtaganden mot föreningen enligt föreningens stadgar eller enligt lag.

Ombud:

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Valfritt ombud får utses, dock ej underårig. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall kunna visa skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Biträde: Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Valfritt biträde får utses, dock ej underårig. Biträdet har yttranderätt.

Om medlemmen har förvaltare företräds medlemmen av förvaltare. Om medlemmen är minderårig företräds medlemmen av förmyndare.

Beslut vid föreningsstämma:

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den som fått flest röster som vald. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. All omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning. Vid beslut med kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen gäller inte första stycket. Blankröst är inte en angiven röst.

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.

Valberedning:

Vid den ordinarie föreningsstämman utses en valberedning om två (2) personer varav en sammankallande för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

Föreningsstämmoprotokoll:

Ordföranden skall sörja för att protokoll förs vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller att röstlängd skall bifogas protokollet över stämmans beslut. Vid omröstningar skall resultatet framgå av protokollet. Det justerade protokollet skall finnas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Protokollet ska bevaras på betryggande sätt. Distribution av protokollet sker på samma sätt som vid kallelsen.

Jäv:

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

1. talan mot sig själv.
2. befrielse från stadståndsansvar 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.

15. Meddelanden till medlemmarna

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post, sms eller utdelning i brevinkast. Brådskande meddelanden kan också anslås i trappuppgångarna i fastigheten. Föreningen har post-/meddelande-låda i uppgången Föreningsgatan 7.

16. Tvister

Tvister mellan bostadsrättsföreningen och styrelsen eller ledamot därav eller bostadsrättshavare skall, där det ej är fråga om nyttjanderätt hänskjutas och avgöras enligt lagen om skiljemän.

17. Fonder

Inom bostadsrättsföreningen Brynjan skall följande fonder finnas:

- * Yttre underhållsfond
- * Dispositionsfond
- * Fond för bostadsrättshavarnas underhåll (inre reparationsfonden)

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens fastighet. Styrelsen skall budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till en **dispositionsfond** eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Fonden för bostadsrättsinnehavarnas underhåll (inre reparationsfonden) skall bildas genom årlig uttaxering. Beslut om avskaffande, inrättande av och årliga avsättningar till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder fattas av styrelsen. Bostadsrättshavaren äger rätt att disponera kontot för reparation och underhåll av sin lägenhet efter anmälan till styrelsen. Detta gäller inte medlem som inte fullgjort sina förpliktelser och ekonomiska åtaganden mot föreningen.

18. Stadgeändringar

Beslut om stadgeändringar är giltigt om samtliga röstberättigade bostadsrättshavare är överens.

Beslutet är också giltigt om det fattas på 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 ordförande biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande på senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Registrering av stadgeändringar skall omgående anmälas för registrering hos Bolagsverket. Verkställighet av beslutet får ej ske förrän registrering är gjord.

19. Föreningens upplösning

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens andelsvärde i föreningen.

20. Annan lagstiftning

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

Ovanstående stadgar för bostadsrättsföreningen Brynjan som ersätter tidigare stadgar 2003-07-08, har antagits vid ordinarie föreningsstämma den xx xxx 2021 samt vid en extra föreningsstämma den xx xxx 2021.