



HSB Brf Boken i Järfälla

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma 2024 i HSB bostadsrättsförening Boken i Järfälla.

Datum: 22 maj 2024

Tid: 19.00

Plats: Brf Bokens fritidslokal, Axvägen 83

1. föreningsstämmans öppnande

Styrelsens ordförande Jörgen Hansen förklarar stämman öppnad.

2. val av stämмоordförande

Stämman beslutar att välja Victor Harju till stämмоordförande.

3. anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare

Stämмоordförande anmäler Arash Redstorm som protokollförare.

4. godkännande av röstlängd

Tjugosex (26) medlemmar är närvarande varav tjugotre (23) har rösträtt. Bilaga 1

Stämman beslutar att godkänna upprättad röstlängd med tjugotre (23) röstberättigade medlemmar.

5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

Ingen utomstående närvarar. Stämman beslutar att föreningsstämman ska vara öppen.

6. godkännande av dagordning

Stämman godkänner föreslagen dagordning. Stämмоordförande noterar en medlems önskemål om att ta upp en övrig fråga efter ordinarie punkter på dagordningen.

7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet

Stämman väljer Jenny Alm och Pär Johansson till justerare.

8. val av minst två rösträknare

Stämman väljer Jenny Alm och Pär Johansson till rösträknare.



9. fråga om kallelse skett i behörig ordning

Styrelsen meddelar att kallelsen är anslagen den 23 april.
Stämman anser sig i behörig ordning kallad.

10. genomgång av styrelsens årsredovisning

Stämмоordförande läser upp och förklarar rubrikerna i årsredovisningen och medlemmarna ges möjlighet att ställa frågor.

Medlemmar ställer frågor om utvecklingen av föreningens årsavgifter och p-platshyror och om den är jämförbar med genomsnittet bland andra bostadsrättsföreningar i närområdet.

Medlemmar ställer frågor om föreningens låneräntor i not 15. Styrelsen förklarar att två lån har omsatts till nya räntor i början av 2024.

Efter att frågorna är besvarade lämnar stämмоordförande ordet fritt.

Stämman anser därefter att årsredovisningen är föredragen och kan läggas till handlingarna.

11. genomgång av revisorernas berättelse

Stämмоordförande förklarar revisorernas uppgift och revisionsberättelsens innebörd.

Stämman anser därefter att revisionsberättelsen är föredragen och kan läggas till handlingarna.

12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

Stämman beslutar att fastställa upprättad resultat- och balansräkning.

13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Stämмоordförande lämnar ordet fritt. Stämman beslutar enligt styrelsens förslag till resultatdisposition i årsredovisningen.

14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar

Stämмоordförande lämnar ordet fritt. Stämman beslutar att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

Valberedningens ordförande Pär Johansson redogör för valberedningens förslag. Valberedningen föreslår oförändrade principer. Dvs att arvodena baseras på prisbasbeloppet 2024. Bilaga 2a

Medlem Bo Andersson föreslår att arvodena ska vara till beloppet det samma som föregående år. Dvs summan i kronor motsvarande prisbasbeloppet för 2023.

Stämman beslutar genom röstning i enlighet med valberedningens förslag i bilaga 2a.

16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Stämman beslutar enligt valberedningens förslag att styrelsen skall bestå av max sju (7) styrelseledamöter och max två (2) suppleanter.

En av de ordinarie ledamöterna utses av HSB i enlighet med stadgarna.

17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningens ordförande Pär Johansson redogör för valberedningens förslag. Bilaga 2b

Stämman beslutar enligt valberedningens förslag i bilaga 2b.

Efter stämmans består styrelsen av följande ledamöter och suppleanter:

Namn	Funktion	Vald till år
Jörgen Hansen	ledamot	omval två år till 2026
Tomas Tisell	ledamot	omval två år till 2026
Mats Lundberg	ledamot	omval två år till 2026
Sten-Åke Svensson	ledamot	vald på föregående årsstämma till 2025
Leif Blomqvist	ledamot	vald på föregående årsstämma till 2025
Hanife Özturk	ledamot	vald på föregående årsstämma till 2025
Yassin Hussin	suppleant	omval ett år till 2025
Anna Aspsäter	suppleant	omval ett år till 2025
Lisa Plars	HSB-ledamot	utsedd av HSB, ej vald av stämman



18. presentation av HSB-ledamot

Lisa Plars som är utsedd till styrelseledamot av HSB Stockholm presenterar sig för stämman.

19. beslut om antal revisorer och suppleant

Stämman beslutar enligt valberedningens förslag att välja en (1) revisor och högst en (1) suppleant. Bilaga 2c

20. val av revisor/er och suppleant

Valberedningens ordförande Pär Johansson redogör för valberedningens förslag.

Stämman beslutar enligt valberedningens förslag att välja Mariana Misas till revisor och Karin Andersson Nordström till revisorssuppleant.

21. beslut om antal ledamöter i valberedningen

Stämman beslutar att valberedningen skall förbli oförändrad.

22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Stämman väljer Pär Johansson, Mikael Alm och Astrid Sjölander till valberedning.

Stämman utser Pär Johansson till ordförande i valberedningen.

23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

Stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att utse ombud och ersättare till distriktsstämma i HSB, samt även utse eventuella övriga representanter i HSB.

24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

Fyra (4) motioner har inkommit från medlemmar och en fråga är av styrelsen hänskjuten till årets föreningsstämma. Bilaga 3 och 4.



Av styrelsen till stämman hänskjuten fråga: Bilaga 3.

1) Beslut om förslag till nya stadgar, HSB normalstadgar 2023, första läsningen.

Stämмоordförande förklarar övergripande innebörden av stadgeförslaget, HSB normalstadgar 2023.

Stämмоordförande lämnar ordet fritt.

Stämman beslutar att anta HSB normalstadgar 2023 i första läsningen.
Beslutet är enhälligt.

Av medlemmar till stämman anmälda ärenden/motioner: Bilaga 4.

1) Belysning på parkeringarna

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen och uppdra åt styrelsen att utreda frågan om byte till ny, modern och bättre belysning på våra parkeringar när ekonomin så tillåter framöver.

Stämman bifaller styrelsens förslag i enlighet med styrelsens yrkande.

2) Installera laddboxar

Styrelsen yrkar avslag på motionen.
Medlem yrkar genom fullmakt bifall till motionen.

Stämмоordförande beslutar att röstning ska ske med handuppräkning. Femton (15) medlemmar röstar för att avslå motionen, sex (6) medlemmar röstar för att bifalla motionen.

Stämman beslutar att avslå motionen.

3) Träd vid Axvägen

Styrelsen yrkar avslag på motionen.
Medlem yrkar bifall till motionen.

Stämman beslutar att avslå motionen.



4) Upphöra med uthyrning/utlåning av fritidslokal

Styrelsen yrkar avslag på motionen.
Medlem yrkar bifall till motionen.

Stämman beslutar att avslå motionen.

25. föreningsstämmans avslutande

Medlemmarna ges möjlighet att ställa övriga frågor vilka styrelsen besvarar.

Stämмоordförande tackar därefter medlemmarna för förtroendet att leda mötet och förklarar stämman avslutad.

Järfälla den / 2024

.....
Arash Redstorm
protokollförare

.....
Victor Harju
stämмоordförande


.....
Jenny Alm
justerare


.....
Pär Johansson
justerare

Beslut om arvoden för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och andra funktionärer i föreningen för kommande verksamhetsår

BILAGA 2 A+B+C

2A

Arvoden förslag 2024

Valberedningen har som tidigare valt att tillämpa 2024 års prisbasbelopp index för beräkning. Förslaget är att använda procent av prisbasbelopp som grund för bestämning av belopp i kronor.

Härmed önskar Valberedningen presentera för samtliga medlemmar i HSB Brf Boken årets förslag på arvoden inför ordinarie föreningsstämma .

<u>Valberedningens förslag styrelsearvoden.</u>	52 500 kr	57 300 kr	Basbelopp	
	Tidigare år	Förslag. 2024	% av Prisbasbelopp	Kommentar
Fast Arvode att fördela lika mellan samliga ordinarie invalda medlemmar i styrelsen.	0 kr	0 kr	0,0%	
Rörligt arvode att fördela utifrån ansvar, uppgifter, extra möten och resultat.	131 250 kr	143 250 kr	250,0%	
Ersättning till närvaro vid protokollfört möte.	1 050 kr	1 146 kr	2,0%	
	100 800 kr	110 016 kr		Beräknad kostnad 8 närvarade på 12 möten.
Delsumma	232 050 kr	253 266 kr		898 kr
<u>Ersättning valda för uppdrag.</u>				
	Förslag.	Förslag.	% av Prisbasbelopp	Kommentar
Revisor	7 875 kr	8 595 kr	15,0%	
Revisor suppleant	3 675 kr	4 011 kr	0 kr	
Valberedning	10 500 kr	11 460 kr	20,0%	
Delsumma	22 050 kr	24 066 kr		
<u>Valberedningens förslag arvoden uppdrag personer beslutade av styrelse.</u>				
	Förslag	Förslag	% av Prisbasbelopp	Kommentar
Lokalansvarig	13 125 kr	14 325 kr	25,0%	
Hobbyrum, återkommer vid omstart	0 kr			
Delsumma.	13 125 kr	14 325 kr		Årskostnad / lägenhet.
Totalt kr.	267 225 kr	291 657 kr		1 034 kr

Beslut om principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter och övriga förtroendevalda, exempelvis för förlorad arbetsförtjänst, bilersättning och telefonkostnader som uppkommit i samband med uppdraget

Valberedningens förslag

Föreslag för ersättning för förlorad arbetsinkomst och resor enligt statlig norm.	105 000 kr	114 600 kr	200,0%	Styrelsebeslut krävs.
---	------------	------------	--------	-----------------------

För valberedningen
Pär Johansson
Sammankallande



VIKTIGA NYHETER I 2023 ÅRS NORMALSTADGAR FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening har samma struktur och paragrafnumrering som 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Några paragrafer har dock fått annan rubrik.

Här följer en sammanställning av några av de viktigare nyheterna i 2023 års HSB normalstadgar för bostadsrättsförening jämfört med 2011 års HSB normalstadgar för bostadsrättsförening:

- **§ 12**
Tillägg av ett stycke innebärande att påminnelseavgift och inkassoavgift även kan tas ut för det fall exempelvis överlåtelseavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse inte betalas i rätt tid.
- **§ 13**
Tillägg innebärande att årsredovisningen även ska innehålla en kassaflödesanalys. Detta följer av ändring i årsredovisningslagen.
- **§ 16**
En skrivning har införts gällande att den kallelsetid som anges även gäller vid en extra föreningsstämma som ska behandla fråga om stadgeändring. Enligt lag gäller en längre kallelsetid vid extra föreningsstämma som ska behandla exempelvis en fråga om ändring av stadgar, men det är möjligt att i stadgar bestämma att kallelse får utfärdas senare.
- **§ 22**
En formulering har införts som innebär att om en stämموald styrelseordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden så ska styrelsen inom sig välja en ny ordförande för tiden fram till nästa föreningsstämma.
- **§ 22**
Kravet att styrelsen ska utse en organisatör för studie- och fritidsverksamhet har tagits bort och ersatts av att en ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar ska utses.
- **§ 29**
En bestämmelse har förts in innebärande att om föreningens resultat innebär en förlust så har föreningen en skyldighet att lämna upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Detta följer av ändring i årsredovisningslagen.

- **§ 31 och § 32**
Underhålls- och reparationsansvaret för radiatorer har ändrats. Ansvaret för elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork har lagts på bostadsrättshavaren. Bostadsrättsföreningen ansvarar för vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.

- **§ 36**
Regleringen kring föreningens rätt att avhjälpa brist i lägenhet har ändrats genom ett tillägg beträffande situationer då bostadsrättshavaren utför åtgärder i strid med § 37. Detta följer av ändring i bostadsrättslagen.

- **§ 37**
Det har lagts till ytterligare två situationer beträffande åtgärder i lägenheten vilka kräver föreningens tillstånd. Därutöver har det införts ett helt nytt stycke gällande särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden och kravet på tillstånd om ett sådant värde påverkas. En formulering har lagts till innebärande att en bostadsrättshavaren som är missnöjd med styrelsens beslut kan vända sig till hyresnämnden. Dessa ändringar följer av ändring i bostadsrättslagen.

- **§ 44**
En skrivning har införts kring en ny förverkandegrund gällande situationen då en bostadsrättshavare gör ingrepp i lägenheten utan behövligt tillstånd. Detta följer av ändring i bostadsrättslagen.



HSB – där möjligheterna bor

Förslag

HSB NORMALSTADGAR 2023 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BOKEN I JÄRFÄLLA

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB

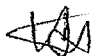
Bostadsrättsförening i följande bestämmelser: §§ 3, 11, 12, 17, 21, 22, 27, 31, 32

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'KJ', is located in the bottom right corner of the page.

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN	4
§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet.....	4
§ 3 Samverkan	4
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	4
§ 4 Formkrav vid överlåtelse	4
§ 5 Rätt till medlemskap.....	4
Juridiska personer.....	4
§ 6 Andelsförvärv.....	5
§ 7 Familjerättsliga förvärv.....	5
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten	5
§ 9 Prövning av medlemskap.....	5
§ 10 Nekat medlemskap	5
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN.....	5
§ 11 Insats och årsavgift	5
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	6
FÖRENINGSTÄMMAN	6
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning.....	6
§ 14 Föreningsstämma	6
§ 15 Motioner	7
§ 16 Kallelse till föreningsstämma.....	7
§ 17 Dagordning	7
Extra föreningsstämma.....	7
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde	7
§ 19 Röstning	8
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma	8
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING.....	8
§ 21 Styrelse	8
§ 22 Konstituering och firmateckning	8
§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav	8
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde.....	8

§ 25 Revisorer	9
§ 26 Valberedning.....	9
FONDERING OCH UNDERHÅLL	9
§27 Fonder	9
Yttre fond.....	9
Inre fond	9
§ 28 Underhållsplan.....	9
§ 29 Vinst eller förlust	9
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	10
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning	10
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar.....	10
Till lägenheten hör bland annat:	10
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar	11
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	11
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	11
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet.....	12
§ 36 Avhjälpan av brist	12
§ 37 Ingrepp i lägenhet.....	12
§ 38 Användning av bostadsrätten.....	12
§ 39 Tillträde till lägenheten.....	13
§ 40 Andrahandsupplåtelse	13
§ 41 Inrymma utomstående	13
§ 42 Ändamål med bostadsrätten	13
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt	13
§ 44 Förverkandegrunder	13
§ 45 Vissa meddelanden.....	16
SÄRSKILDA BESLUT	16
§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	16
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut.....	16
§ 48 Utträde ur HSB	16
§ 49 Upplösning	16





OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Boken i Järfälla.

Styrelsen har sitt säte i Järfälla.

§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingens ska innehålla uppgifter

om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB, med HSB avses den HSB-förening som bostadsrättsföreningen är medlem i, och

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller en region.

§ 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 7 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs,

får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

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

§ 10 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, elektricitet eller renhållning kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Om avgifterna i denna paragraf inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

FÖRENINGSSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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 biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Styrelseledamot, revisor, representant för HSB, ombud, biträden och andra

stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 15 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsetiden gäller även om en extra föreningsstämma ska behandla fråga om stadgeändring.

Kallelse anslås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande.

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om någon vid slutet omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) ska personen ifråga inte anses ha röstat.

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska justeras av stämмоordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Föreningsstämman väljer övriga styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förener sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal styrelseledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denne inte har fört protokollet, och av den

ytterligare ledamot som styrelsen har utsett.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll.

Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

§ 25 Revisorer

Revisorena ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är ett år.

Revisorerne ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är ett år. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.

Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan insatsen för lägenheten och samtliga insatser för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 29 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet

ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

BOSTADSRÄTTSPRÅG

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten,
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet.

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, förråd, garage eller andra lägenhetskomplement som ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren bör 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.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. icke bärande innerväggar.
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor.
5. lägenhetens ytterdörr med tillhörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor, brevinkast, lås och nycklar med mera. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av

- utifrån synliga delar av
fönster/fönsterdörr.
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
 9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
 10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
 11. eldstäder och braskaminer.
 12. köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationsystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
 13. säkringskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
 14. elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
 15. målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
 16. brandvarnare.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/yttbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg.
3. vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar,
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationsystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 36 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 37, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpel bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpel bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 38 Användning av bostadsrätten

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 hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

§ 39 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogdemyndigheten.

§ 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har

antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 41 Inrymma utomstående

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

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

§ 44 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

6. Ohyra

om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs,

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

11. Olovliga åtgärder

om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i § 37 första eller andra stycket.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3–5, 7–9 och 11

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp enligt punkt 3-5, 7-9 eller 11 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Punkt 1–6, 7–9 och 11

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5, 7-9 eller 11 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad

på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3 och punkt 11

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp enligt punkt 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller enligt punkt 11, om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses i punkt 3 eller punkt 11.

Punkt 7

Vid särskilt allvariga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvariga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på webbplats, genom brev eller e-post.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB:

1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt,
2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar.

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB och HSB Riksförbund:

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person,
4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund beslutade normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

§ 48 Utträde ur HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och företagsnamn ändras utan tillämpning av § 47.

§ 49 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska återstående tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

Motion 1 från Reidar Sundell, Axv 21:

Belysningen på parkeringarna

Hej. Skriver ännu en gång angående den brisfälliga belysningen på våra parkeringar. Vi har idag en belysning som är mer av karaktären "mysbelysning" och det anser jag inte håller måttet utifrån vad som borde vara normen för att hålla biltjuvar och illvilliga individer borta ifrån området och som vill stjäla eller skada våra fordon.

En del i att förebygga detta i ett preventivt syfte är att förstärka våran belysning för dessa individer brukar inte "tjänstgöra" när belysningen är god. I närliggande bostadsområden kan man se att en förstärkning av belysningen på parkeringsområden har gjorts och efter lite efterforskningar med boende i dessa områden har jag fått information om att tillgrepp och vandalisering klart minskat och orsaken till detta kan säkert bero på den förbättrade belysningen.

Styrelsens yttrande:

Styrelsen håller med motionären i sak, belysningen behöver förbättras på våra parkeringar. Dock är tidpunkten inte rätt nu för att genomföra en så pass stor investering som ett byte av belysning på våra parkeringar skulle innebära.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen och uppdra åt styrelsen att utreda frågan om byte till ny, modern och bättre belysning på våra parkeringar när ekonomin så tillåter framöver.

Motion 2 från Pia Gustavsson, Axv 43:

Installera laddboxar

Bakgrund: Då det är fler och fler som idag skaffar laddbara bilar är det hög tid att föreningen installerar laddningsmöjligheter på till en början några platser. Som exempel var 60% av alla nya bilar laddningsbara 2023. Jag skulle vilja överväga att skaffa en laddbar bil men kan inte göra det i och med att föreningen inte gett oss möjlighet till laddning.

Exempel 1: Med företaget ChargeNode behöver man inte en laddbox till varje plats, då varje enskild laddplats får sin egna kabel dragen med ett uttag, från ett centralt placerat elskåp, som kan placeras i närheten av de dedikerade parkeringsplatserna. Elskåpet har en kapacitet på 18 platser. En kabel dras ut från fastighetens elcentral till ChargeNode´s elskåp. Därifrån dras en kabelränna med alla kablar i ut till varje laddplats. Här behöver man inte dra ut och använda alla 18 platser på en gång utan man kan ta några åt gången vid behov. Det är lite dyrare att installera då den ger möjlighet till många platser på en gång, men det blir bättre och smidigare i långa loppet. Respektive laddskåp behöver dedikerad matning om minst 36A 3-fas. Om respektive skåp säkras till 48A kan 3 bilar ladda med 11kW samtidigt.

Då laddning styrs efter avresetid och inte laddar alla bilar samtidigt, räcker det med 48A för att hantera 18 bilar. Ungefärligt pris för detta är 18.000kr/laddplats eller totalt cirka 325.000kr för 18 platser. Hos Skatteverket kan man ansöka om avdrag "Grönt avdrag" om 50% per laddplats, alltså 9.000kr per plats efter avdrag. Detta är uppskattade siffror som jag fått från en annan förening som har haft kontakt med företaget tidigare (2021). Observera att utdragnings- och nedgrävning av kabel från elcentral till elskåp är ej inkluderat i priset.

Exempel 2: Med Zaptec laddbox blir kostnaden per plats cirka 10.500kr (efter avdrag), som då installeras styckvis. Zaptec har funnits länge och är marknadsledande när det gäller kvalitet och funktion. Referens kan ges från BRF Olofsgården i Upplands Väsby som idag använder denna box till sina laddplatser. Eventuell kabeldragning om befintliga kablar till motorvärmarna inte har tillräcklig kapacitet är inte inräknat i priset.

Ett förslag är att en liten summa läggs på parkeringsavgiften för den parkeringsplatsinnehavare som utnyttjar laddningsmöjligheten. Idag kostar en parkeringsplats 227kr och som förslag kan man lägga på till exempel 53 kr eller liknande till 280 kr som en avbetalning för installationskostnaden för den aktuella platsen, om föreningen inte kan tänkas stå för den helt. Samt ett pris förslag på 1,50 kr per KWh som laddas.

Förslag till beslut: Jag föreslår att föreningsstämman tar beslut om att installera laddboxar på ett antal dedikerade platser enligt exempel 1 eller 2. Det finns även andra aktörer på marknaden och om ni beslutar att inte välja någon av ovanstående, välj inte det billigaste alternativet på marknaden utan kontrollera hos andra föreningar som installerat och undersök kvalitet och funktion.

Styrelsens yttrande:

Frågan om iordningställande av laddningsstolpar för eldrivna fordon berördes vid såväl 2018 som 2019 års stämma. Stämman beslöt då att iordningställande av laddningsstolpar kan bli aktuellt först efter återställande av mark som följd av kommande stam- och kulvertbyten.

Styrelsen fick på 2019 års stämma i uppdrag att påbörja en utredning av frågan. Styrelsen har genomfört en sådan utredning och publicerat sina slutsatser i Bokenbladet November 2020. Där dras slutsatsen att styrelsen inte har för avsikt att prioritera installation av laddplatser. Denna slutsats och grunderna för denna slutsats kvarstår.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen med hänvisning till ovanstående yttrande.

Träd vid Axvägen 57

Här kommer en motion avseende träden på innegården längst Axvägen 57-61 & Björken mot balkongerna vid port 57.

1. Kastanjeträdet som är precis framför port 57. När kastanjerna faller till marken är de så pass stora vilket kan leda till att man lätt kan vricka fötterna om man inte ser sig för och när de har blivit nertrampade så mycket, ser det väldigt hemskt ut på marken, som om man stått där och mosat en massa valnötter. Dessa kastanjer gör det även svårare för våra äldre att passera med sin rollator.
2. Vi har totalt 5 st träd längst med Axvägen 57-61 som på hösten gör om våran gata till en Lövgata och det kan bli väldigt halt ibland när det blir blött. Det är så oerhört mycket löv som samlas vilket inte är så trevligt i slutändan.
3. Björkträdet som vi har mot balkongsidan av port 57 skymmer solen största delen av morgonen.

Med detta sagt skulle min önskan vara på punkt:

1. Att helt och håller ta bort trädet eller att endast lämna kvar stubben.
2. Att helt och håller ta bort 2 av träden eller att endast lämna kvar stubbarna.
3. Att helt och håller ta bort trädet eller att endast lämna kvar stubben.

Styrelsens yttrande:

Styrelsen är medveten om att det finns många olika åsikter gällande våra träd och övrig växtlighet. Styrelsen anser att växtligheten, inklusive träd, fyller en viktig funktion för att föreningens område som helhet ska upplevas som attraktivt för alla i föreningen liksom för besökare och potentiella framtida medlemmar. Föreningen har slutit avtal med en professionell trädgårds-entreprenör för att sköta föreningens mark och växtlighet, inklusive beskärning av träd. Den som exempelvis flyttat in i en bostadsrätt eller ingått avtal om en p-plats har accepterat gällande förutsättningar och förhållanden. Styrelsen kan se till att nedfallna kastanjer städas bort bättre för att inte utgöra en risk.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen med hänvisning till ovanstående yttrande.



Upphöra med uthyrning/utlåning av fritidslokal

Bakgrund: Boende i närheten såsom undertecknad störs av aktiviteterna som pågår i lokalen, vilket sker i stort sett varje helg och någon/några dagar varje vecka. Ljudnivån i och utanför lokalen är ofta hög och förekommer både under och utanför tillåten tid, vilket gör att boendesituation för närboende är ohållbar.

Som boende i lägenhet måste man av naturliga skäl acceptera störningsmoment från grannar om någon t ex har fest. Eftersom denna lokal är tillgänglig för alla boende i föreningen när de ska ha tillställning blir det väldigt ofta den typen av störningsmoment som en boende normalt sett bör acceptera endast väldigt sällan och då från sina närmaste grannar. Lokalen är ofta uthyrd såväl helg som veckodagar, vilket innebär att närboende drabbas av oskäliga störningar i sin boendemiljö.

Ordningsreglerna efterlevs inte, ljudnivån är ofta hög oavsett tid och utanför de tidsramar som är uppsatta för lokalen. Städning av lokalen ska vidare enligt reglerna vara klar för besiktning kl. 10.00 dagen därpå vilket gör att många väljer att städa tidig morgon dagen efter uthyrningen, med samma störningsmoment som dagen innan.

Bostadsrättsinnehavaren skall vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för. Om det förekommer sådana störningar i boendet som bostadsmiljön mer än vad som skäligen bör tålas, skall föreningen ge bostadsrättsinnehavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och om det är frågan om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna. Styrelsen är skyldig att handlägga störningsfrågor med särskild skyndsamhet. Styrelsen har således enligt lag skyldighet att motverka störningar. Om det kommer in klagomål över störande grannar måste styrelsen agera. Styrelsen bör alltid ta uppgifter om störningar på allvar och utreda om det finns skäl för styrelsen att agera.

Förekommer störningar i bostadsrättslagens mening och bostadsrättsföreningen inte vidtar några åtgärder alls kan störda bostadsrättsinnehavare ha rätt att kräva nedsättning av årsavgiften och eventuellt skadestånd. Trots upprepade påpekanden har inte styrelsen vidtagit några åtgärder med anledning av de störningar som pågår i stort sett varje vecka och helg i lokalen. Detta är oacceptabelt och det påverkar närboendes boendesituation och därmed marknadsvärdet på berörda lägenheter, vilket är oacceptabelt. Det kan heller inte bedömas vara skäligt att vissa av bostadsrättsföreningens medlemmar ska drabbas på ett så ingripande sätt i sin boendesituation, utan att det ens motiveras av mycket tungt vägande skäl på andra sidan. I detta fall rör det inte ens om störningar genom användande för bostadsändamål, utan en kostnadsfri festlokal. Uthyrningen bör därmed omedelbart upphöra.

Vidare kan sägas att föreningen inte har någon vinning av den aktuella uthyrningen, eftersom inte ens någon avgift tas ut. Då föreningens kostnader ökar på grund av höjda räntor och energipriser mm. så är ett förslag att lokalen hyrs ut till t ex företag som kontor, vardagar under kontorstid och med marknadsmässig hyra. Detta medför att föreningen får in pengar som kan komma medlemmarna till nytta. Enligt en ledamot i styrelsen är detta inte ett styrelsebeslut utan ett stämmobeslut så motionen förväntas tas upp på kommande årsstämma.

Förslag till beslut: Förslag till årsstämman att besluta om att upphöra med uthyrning/utlåning av fritidslokal på Axvägen 83 för fester, event och andra privata sammankomster. Vidare förslag är att lokalen hyrs ut till till exempel företag som kontor, vardagar under kontorstid och med marknadsmässig hyra. Detta medför att föreningen får in opengar som kan komma medlemmarna till nytta.

Styrelsens yttrande:

Denna fråga har tagits upp till behandling på ett antal årsstämmor under de senaste åren. Stämman har vid dessa tillfällen tagit beslut som tydligt uttryckt en önskan om att möjligheten för föreningens medlemmar att anordna fester och dylika arrangemang i fritidslokalen skall finnas kvar. Föreningen har under ett antal år genomfört en rad åtgärder i syfte att minska eventuella störningar, bl.a. förändringar i reglerna för upplåtelse av fritidslokalen. Styrelsen kommer även fortsättningsvis att ur olika aspekter ständigt se över förutsättningarna för verksamheten i fritidslokalen och arbeta med ständiga förbättringar. Styrelsen anser dock inte att det finns skäl att stänga ner en verksamhet som är så eftersökt och uppskattad av våra medlemmar, i synnerhet mot bakgrund av att ett antal tidigare stämmobeslut starkt talat emot en nedstängning.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen med hänvisning till ovanstående yttrande.