

Stadgar Brf Neonet

769637-0597

Innehåll

Om föreningen.....	0
§1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte	0
§2 Bostadsrättsföreningens verksamhet	0
Övergång av bostadsrätt och medlemskap	0
§3 Formkrav vid överlåtelse	0
§4 Rätt till medlemskap.....	0
§5 Andelsförvärv.....	0
§6 Familjerättsliga förvärv	0
§7 Rätten att utöva bostadsrätten.....	0
§8 Prövning av medlemskap.....	1
§9 Nekat medlemskap	1
Avgifter till bostadsrättsföreningen.....	1
§10 Insats, andelstal och årsavgift.....	1
§11 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	1
Bostadsrättsfrågor	2
§12 Utdrag ur lägenhetsförteckning	2
§13 Bostadsrättshavarens ansvar.....	2
§14 Ingrepp i lägenhet	3
§15 Bostadsrättsföreningens ansvar	4
§16 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	4
§17 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsätgard	4
§18 Avhjälpande av brist.....	4
§19 Användning av bostadsrätten.....	4
§20 Tillträde till lägenheten	5
§21 Andrahandsupplåtelse	5
§22 Inrymma utomstående	5
§23 Ändamål med bostadsrätten.....	5
§24 Avsägelse av bostadsrätt	5
§25 Förverkandegrunder	6
§26 Vissa meddelanden	8
Särskilda beslut	8
§27 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	8
Föreningsstämma.....	8
§28 Räkenskapsår och årsredovisning	8
§29 Föreningsstämma	8
§30 Motioner	9
§31 Kallelse till föreningsstämma	9
§32 Dagordning	9
§33 Rösträtt, ombud och biträde.....	10

§34 Röstning.....	10
§35 Protokoll vid föreningsstämma.....	10
§36 Styrelse.....	10
§37 Konstituering och firmateckning	10
§38 Beslutsförhet och majoritetskrav.....	10
§39 Protokoll vid styrelsesammanträde	11
§40 Revisor.....	11
§41 Valberedning	11
Fondering och underhåll	11
§42 Fonder.....	11
§43 Underhållsplan	12
§44 Vinst eller förlust	12
§45 Upplösning.....	12

Om föreningen

§1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Neonet. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

§2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

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

Vidare ska bostadsrättsföreningen stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov. 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.

Övergång av bostadsrätt och medlemskap

§3 Formkrav vid överlåtelse

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

Köpehandlingen ska innehålla uppgift om parternas namn, beteckningen på den lägenhet som överlåtelsen avser, dess yta eller rumsantal. Även insats och årsavgift, samt upplåtelseavgift om styrelsen beslutat om sådan, ska framgå av avtalet.

Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§4 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som:

1. Kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus.
2. Övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Den person 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 grund av diskriminering.

§5 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 närstående personer.

§6 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.

§7 Rätten att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om personen har beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter 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 arvskitte eller att någon som kan godkännas som medlem i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om

uppmeningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning i enlighet med bostadsrättslagen.

§8 Prövning av medlemskap

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer antagandet av 2 kap bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet.

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.

§9 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

§10 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. 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.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av inbördes förhållande

mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet. 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 enligt lagen 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.

§11 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 bostadsrättsinnehavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet. Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter 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 tills dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Bostadsrättsfrågor

§12 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.
6. Datum för utförandet.

§13 Bostadsrättshavarens ansvar

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

som omfattar bostadsrättshavarens underhåll- 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. Bostadsrättshavaren ansvarar för sin lägenhet om bostadsrättshavaren har upplåtit sin bostadsrätt i andra hand.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt §14.

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 funktionsisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. Icke bärande innerväggar.
3. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys/spis/ugn och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren ansvarar för vattenledning till denna inredning.
4. Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag, brevinkast, lås inklusive nycklar handtag m.m. Undantag är nyckeltub, som ägs av bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och

ljuddämpning samt färgnormer i övriga bostadsrättsföreningen. Vid utbyte av ytterdörr ska nyckeltuben flyttas från den gamla ytterdörren till den nya ytterdörren.

Bostadsrättshavaren svarar för kostnaden av flytt av nyckeltub.

5. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
6. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörrar.
7. Ledningar för avlopp, gas och vatten.
8. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m. inklusive packning, avstängningskopplingar på vattenledning).
9. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
10. Köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Motordrivna köksfläktar är inte tillåtna. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
11. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
12. Elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
13. Målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
14. Brandvarnare.
15. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar

bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Bostadsrättshavaren ansvarar inte för målning/ytbehandling av fasaden eller balkongens yttre delar. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vid alla övriga ingrepp i balkongen eller fasaden krävs styrelsens tillstånd. Om lägenheten är utrustad med takterrass 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 lag eller stadgar.

§14 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.
5. Inglasning av balkong.
6. Någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

§15 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt §13, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparation 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 bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
4. Rökgångar, ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpan/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. Brevlådor och postbox.

§16 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

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

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

§17 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavare enligt §13 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämman och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§18 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med §14, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpes bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§19 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.

§20 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, 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 hos Kronofogden.

§21 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen

ger sitt samtycke. Den som har beviljats att självständigt bruka bostadsrätt i andra hand, ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, endast om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse begränsas till viss tid och kan förenas med villkor från styrelsen.

§22 Inrymma utomstående

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

§23 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Om lägenheten har upplåtits för permanent boende är utgångspunkten att lägenheten endast ska användas som permanent bostad. Bostadsrättsföreningen får dock bara ingripa mot en avvikelse om den är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

§24 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 skriftligt hos styrelsen. Vid ett avsäggande övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid månadsskiftet som inträffar närmast efter tre månader från

avsägelsen eller vid senare månadsskiftet som angetts i avsägelsen.

§25 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts 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 fullfölja sin betalningsskyldighet.
2. **Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse**
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, mer än en vecka 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 i lägenheten, som kan medföra men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem i bostadsrättsföreningen.
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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset.

7. **Vanvård, störningar och liknande**
om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som bostaden 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. **Vägra 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 för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
11. **Olovlige åtgärder**
om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i §14.

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 och 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 avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av försening 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 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 ligger.

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 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt. Avgiften måste dock senast ha betalats när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket om bostadsrättshavarens möjlighet att återvinna nyttjanderätten till lägenheten 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.

Punkt 3 och punkt 11

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp enligt punkt 3, om det är frågan om en bostadslägenhet, eller 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 allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Detta gäller dock inte om störningarna har inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand. Om lägenheten är upplåten i andra hand ska alltså tillsägelse om rättelse alltid ske.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga 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 lett till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning tills dess att två månader har gått från det att dom i brottmål har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§26 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev, till 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 medlemmar sker genom anslag på lämplig plats inom

föreningens fastighet, på webbplats, genom SMS, brev eller e-post.

Särskilda beslut

§27 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 in-teckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

Föreningsstämma

§28 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli – 30 juni. Före 15 oktober ska styrelsen lämna årsredovisning till revisorerna. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

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

§29 Föreningsstämma

Föreningsstämma 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 revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis.

Föreningsstämma 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 samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman röstar för det. Styrelseledamot, revisor, ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämma.

§30 Motioner

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

§31 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter 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 bostadsföreningen.

§32 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Föreningsstämmas öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av justerare.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse har 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 andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och suppleant.

18. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
19. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen.
20. Föreningsstämman avslutas.

Extra föreningsstämma

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

§33 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 skriftligt 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.

§34 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid personval anses den som har fått de flesta rösterna vald. 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 i fråga inte anses ha röstat.

§35 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämma 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.
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 för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på ett säkert sätt.

§36 Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju styrelseledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Mandattiden är högst 1 år. Styrelseledamot och suppleanter kan väljas om.

§37 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

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

§38 Beslutsförhet och majoritetskrav

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är

närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar 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.

§39 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträde ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denna inte har fört protokollet, och av ytterligare en ledamot som styrelsen utsett. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelseledamöter och revisorer har rätt att ta del styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

§40 Revisor

Revisorerna ska till antalet vara minst en och högst tre, samt ingen eller högst två revisorssuppleanter. Mandattiden är ett år. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast 30 november inför föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

§41 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är ett år. Valberedningen ska bestå av minst två och max tre personer. En person 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

§42 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.

Till fonden för yttre underhåll ska föreningen avsätta belopp enligt underhållsplan. Om föreningen inte har upprättat underhållsplan, ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minska i motsvarande mån.

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter. Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen. Bostadsrättshavaren får för att bekosta inre underhåll av lägenheten använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.

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

§43 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.

Regelbundet uppdatera underhållsplanen

§44 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som kan uppstå i 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.

§45 Upplösning

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