

Brf Nio Längor

Protokoll fört vid föreningsstämma den 22 maj 2018

Plats: Ljunglöfska slottet, Ljunglöfsvägen 1, 168 52 Bromma

- § 1 **Stämmans öppnande**
Stämman öppnas av styrelsens ordförande Astrid Eklund.
- § 2 **Godkännande av dagordningen**
Stämman godkänner dagordningen.
- § 3 **Val av stämмоordförande**
Fred Åkesson utses till stämmans ordförande.
- § 4 **Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**
Jonas Norén anmäls som protokollförare.
- § 5 **Val av två justeringsmän, tillika rösträknare**
Till justeringsmän och rösträknare väljs Emma Movitz och Fredrik Brandt.
- § 6 **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**
Stämman förklaras vara i behörig ordning kallad.
- § 7 **Fastställande av röstlängd**
Genom avprickning vid ingången till lokalen upprättas förteckning över närvarande medlemmar och representerade bostadsrätter. Stämman fastställer röstlängden till 22 röstberättigade, varav 1 är fullmakt. Röstlängd finns bifogad i bilaga 1.
- § 8 **Föredragning av styrelsens årsredovisning**
Stämman beslutar enligt ordförandens förslag att årsredovisningen föredras rubrik för rubrik och att den som vill ha ordet begär detta. Frågor med bäring på väsentliga händelser under året informeras om, bl.a taxeringsvärde och fastighetsskatt, juridiska tjänster för upprättning nya stadgar.

Stämman anser årsredovisningen föredragen och beslutar att lägga den till handlingarna.
- § 9 **Föredragning av revisorernas berättelse**
Revisorernas berättelse föredras, varefter stämman beslutar att lägga revisionsberättelsen till handlingarna.
- § 10 **Beslut och fastställande av resultat- och balansräkning**
Stämman fastställer den upprättade resultat- och balansräkningen.
- § 11 **Beslut om resultatdisposition**
Stämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition.

HA

§ 12 **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
Stämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

§ 13 **Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår**

Astrid Eklund redogjorde för föregående års arvoden.

Fredrik Brandt föreslår oförändrat belopp till styrelsen – tre prisbasbelopp.
Fredrik Brandt föreslår oförändrat belopp till internrevision – 5000 kr.

Stämman beslutar i enlighet med Fredrik Brandts två förslag, d.v.s. oförändrat arvode till både styrelsen (tre prisbasbelopp) och till internrevisorn (5000 kr).

§ 14 **Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Det antecknas att valberedningen lämnat förslag på styrelseledamöter och suppleanter (bilaga 2).

- Marika Lagercrantz läser upp valberednings förslag.
- Suppleanter Sara Åkerblom Önfelt och Susanna Stubberöd presenterar sig.
- Carl Mellberg framhåller att det varit utmanande att bilda styrelse och uppmanar till större engagemang framgent.

Stämman beslutar att välja styrelseledamöter och suppleanter enligt valberedningens förslag och för den period som valberedningen föreslagit.

Styrelsen kommer därmed att bestå av följande personer:

Ledamöter:

Astrid Eklund, Holbergsgatan 193	(1 år, omval)
Jonas Norén, Björnsonsgatan 141	(2 år, omval)
Tobias Sjögren Andersson, Björnsonsgatan 155	(2 år, omval)
Henryk Åkesson, Björnsonsgatan 43	(2 år, omval)
Emma Movitz, Björnsonsgatan 71	(2 år, omval)

Suppleanter

Sara Önfelt, Kiellandsplan 35	(2 år, nyval)
Susanna Stubberöd, Kiellandsplan 41	(2 år, nyval)

§ 15 **Val av revisorer och revisorssuppleanter**

Extern revisor: Anne Lengholt, Öhrling Price Waterhouse Coopers	
Intern revisor: Martin Adelsköld	(1 år, omval)
Intern revisorsuppleant: Anita Kjellén	(1 år, omval)

Stämman beslutar att välja revisorer och revisorsuppleant enligt valberedningens förslag ovan.

§ 16 **Val av valberedning**

Kjell Andersson, Björnsonsgatan 139 avgår.

Marika Lagercrantz (sammanställande), Holbergsgatan 169 står till förfogande.

Carl Mellberg, [REDACTED] står till förfogande.

Erik Ek, Björnsonsgatan 163 föreslås som kandidat.

TA

Till valberedning väljs Marika Lagercrantz, Carl Mellberg och Erik Ek.
Stämman beslutar att Marika Lagercrantz är sammankallande.

§ 17

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

17a. Förslag från styrelsen på ändring av stadgarna enligt bilagd lydelse (förslaget samt föreslagna stadgar se bilaga 3)

17b. Förslag från styrelsen om besiktning av bostadsrätterna (bilaga 4)

- Kjell Andersson föreslår att motionen återremitteras och omarbetas för att konkretiseras. Ytterligare synpunkter av skilda slag framförs.

- Efter enskild överläggning beslutar styrelsen att återkalla förslaget om besiktning av bostadsrätterna.

Stämman beslutar:

17a. att bifalla styrelsens förslag på ändringar av stadgarna enligt bilagd lydelse.
Beslutet var även denna gång enhälligt.

17b. Sedan förslaget om besiktning återkallats och således förfallit finns inget för stämman att ta ställning till.

§ 18

Stämmans avslutande

Ordföranden tackar alla som hade kommit och förklarar föreningsstämman avslutad.

Vid protokollet



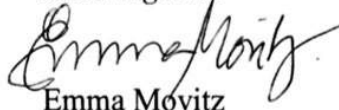
Jonas Norén

Stämmans ordförande



Fred Åkesson

Justeringsman



Emma Movitz

Justeringsman



Fredrik Brandt

Bilaga 1.

Röstlängd för föreningsstämma

Brf Nio längor

Datum: 2018-05-21

N Närvarande medlem J Ja
 R Röstande medlem N Nej
 F Fullmakt A Avstår

Objekt	Namn	Fullmakt				Motion:		
		N	R	F	för lgh nr	J	N	A
1	Adler Ann-Christine							
2	Eriksson Malin							
2	Idman Susanna							
3	Aadalen Martin							
3	Aadalen Sandra							
4	Råke Kerstin							
5	Wallin Ann							
5	Wallin David							
6	Bergqvist Arne							
6	Bergqvist Ingrid							
7	Neijbert Catherine							
8	Magnusson Lennart							
8	Magnusson Sara Ragnhild							
9	Edelsvärd Daniel							
9	Wallerman Josefin							
10	Lagercrantz Marika	N	R					
11	Götberg Mattias							
12	Gammer Therese	N	R					
12	Lindgren Axel							
13	Enström Sofia							
13	Franzén Jesper							
14	Anderberg Johan	N	R	F	13			
14	Bremberg Alicia							
15	Carlsson Robert							
15	Olsson Helena							
16	Adelsköld Maria							
16	Adelsköld Martin	N	R					
17	Engström Jörgen							
18	Egnell Christina							
18	Gustavsson Johan	N	R					
19	Cassel Maria							
19	Fornander Jonas Olov							
20	Bergman Lars	N	R					
21	Gerlich Bjuring Pontus							
21	Nilsson Linda-Marie							

22	Eklund Astrid	N	R						
23	Labor Berg Magnus	N	R						
23	Labor Jeanette								
24	Eisen Hedvig	N	R						
25	Brandt Anna								
25	Brandt Fredrik	N	R						
26	Söderberg Oskar	N	R						
27	Häggström Eva								
28	Persson Marcus								
28	Thunman Elin								
29	Wikström Erik								
29	Wikström Maja								
30	Eriksson Sören								
31	Karlström Mats								
32	Schulman Niklas								
33	Evestedt Cecilia								
33	Evestedt Michael								
34	Björk Frida								
34	Mirstam Erik								
35	Dandoy Muriel								
35	Ek Magnus								
36	Blixt Johan								
36	Johansson Elinda								
37	Allergren Anna								
37	Lindberg Jonas								
38	Freeman Daniel								
38	Freeman Lisa								
39	Isberg Therese								
39	Jansson Oskar								
40	Oscarsson Jenny								
40	Oskarsson Johan								
41	Granath Jessica								
42	Eklund Tomas								
42	Glebenius Ewa								
43	Åkesson Catharina								
43	Åkesson Henryk	N	R						
44	Anna Dzougoutov								
44	Dzougouov Mikhail								
44	Höjjer Dzougoutov Maija								
44	Viktor Dzougoutov								
45	Swartz Aron								
45	Swartz Linda								
46	Nilsson Johan								
46	Rosén Nilsson Kerstin								
47	Björkman Max								

47	Rollsby Charlotta								
48	Berman Marina Andrea								
48	De Angelis Diego Hernán								
49	Olsson Lillemor								
50	Östlind Tammelin Anna								
51	Carlén Tony	N	R						
52	Benjamin Lotta								
52	Benjamin Sara								
53	Kjellen Anita								
53	Wernström Mikael								
54	Fong Suzie								
55	Westman Siv								
56	Movitz Emma	N	R						
56	Movitz Fredrik								
58	Wang Xiongbiao								
58	Wang Yue Chen								
59	Hamrin Peter Myr	N	R						
60	Norberg Eva								
60	Öhgren Anders								
61	Berglund Cajsa								
61	Berglund Torkel								
62	Lundwall Eva								
62	Lundwall Lennart								
63	Enquist Magnus								
64	Landh Carl-Olov								
64	Landh Christina								
65	Åkerblom Örnfelt Sara	N	R						
65	Önfelt Björn								
66	Kjellin Leli								
67	Soto-Padron José								
68	Stubberöd Susanna	N	R						
69	Holmlund Per								
69	Åhman Anna								
70	Billström Lina								
70	Mas Peder								
71	Jerkert Elisabet								
71	Jerkert Hannes								
71	Jerkert Irma								
72	Adolfsson Åsa								
72	Porath Per								
73	Andersson Kjell	N	R						
73	Iverus Charlotta								
74	Bonilla Isabel								
74	Norén Jonas	N	R						
75	Ardelius Ann								

76	Ekholm Cecilia							
76	Ekholm Stefan							
77	Birnbaum Pantzerhielm Camilla							
78	Mellberg Carl	N	R					
78	Mellberg Petra							
79	Reite Rickard							
79	Stenberg Reite Sara							
80	Andersson Sjögren Tobias	N	R					
80	Sjögren Jennie							
81	Gantelius Jesper							
81	Jonell Malin							
82	Bohlin Björn							
82	Bohlin Kristina							
83	Runesson Pontus							
83	Öhman Anna							
84	Ek Erik							

FULLMAKT

för

Johan Anderberg

att vid föreningsstämman den 22/5 2018 föra min talan och utöva min rösträtt.

Bromma

den 22/5 2018

Ylmar Junje

Jeppu Pankari

namnteckning

Förening Brf Nio längr

lägenhet nr 103

Bilaga 17A: Röst JA

Bilaga 17b: Röst NEJ

2018-05-15

***Valberedningen i Brf Nio Längor lämnar följande
förslag till stämman 2018-05-22, gällande
styrelseledamöter och suppleanter samt revisorer***

Ledamöter:

Astrid Eklund, Holbergsgatan 193, 1 år (omval)
Jonas Norén, Björnsonsgatan 141, 2 år (omval)
Tobias Sjögren Andersson, Björnsonsgatan 155, 2 år (omval)
Henryk Åkesson, Björnsonsgatan 43, 2 år (omval)
Emma Movitz, Björnsonsgatan 71, 2 år (omval)

Suppleanter:

Sara Önfelt, Kiellandsplan 35, 2 år (nyval)
Susanna Stubberöd, Kiellandsplan 41, 2 år (nyval)

Revisorer:

Extern revisor: Anne Lengholt Öhrling Price Waterhouse Coopers
Internrevisor: Martin Adelsköld, Holbergsgatan 181 1 år (omval)
Internrevisorsuppleant: Anita Kjellén, Björnsonsgatan 65 1 år (omval)

Valberedningen har utgjorts av:

Marika Lagercrantz (sammankallande), Kjell Andersson, Carl Mellberg

Styrelsens förslag på ändring av stadgarna enligt bilagd lydelse

Stadgeförslaget innehåller mer detaljerade och tydligare bestämmelser än nuvarande stadgar och är dessutom anpassade efter de nya reglerna som trätt ikraft i juli 2014 och i juli 2016. Detta innebär bl.a. att föreningen har möjlighet att ta ut en avgift i samband med att en bostadsrättshavare hyr ut sin lägenhet i andrahand (9 §), nya kallelserregler (16 §), tydligare struktur för styrelsen, i enlighet med de nya reglerna (31 §), tydligare avgränsning vad gäller bostadsrättshavarens förpliktelser (36 – 50 §§), vilket i sin tur leder till mindre risk för tvister m.m.

Stadgarna är ett av föreningens viktigaste dokument och det är därför viktigt för föreningens verksamhet att stadgarna är uppdaterade enligt gällande lagstiftning.

För att de föreslagna stadgeändringarna ska bli giltiga krävs att det fattas beslut på två på varandra följande stämmor. På stämman 2017 (den första stämman) beslutades enhälligt att anta förslaget till ändring av stadgarna enligt bilagd lydelse. På den andra stämman - den 22 maj 2018 - ska den första stämmans beslut bekräftas.

Både gällande stadgar och föreslagna stadgar bifogas.

Styrelsen föreslår:

- att stämman beslutar att anta förslaget till ändring av stadgar för föreningen enligt bilagd lydelse.

Styrelsens förslag om besiktning av bostadsrätterna

Besiktningar av lägenheter tillämpas i en del andra föreningar. Även s.k. överlåtelsebesiktningar förekommer. En sådan besiktning avser de delar i bostadsrätten som föreningen har ansvar för. Exempel på detta är vatten och avloppssystemet, värmesystemet, ventilationen osv. Avsikten med besiktningen är dels att på lång sikt skaffa styrelsen en bättre bild av husens tekniska status, dels att besiktningarna kan vara ett stöd i utformningen av föreningens policy i olika frågor gällande ändringar i bostadsrätten samt dels att mana medlemmarna till eftertanke innan åtgärder i bostadsrätten genomförs och att styrelsen kontaktas när så ska ske.

Styrelsen bör således ha möjlighet att besluta om såväl generella besiktningar som överlåtelsebesiktningar. Det får ankomma på styrelse att dra upp de riktlinjer mm som behövs, om stämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag.

Styrelsen föreslår:

- att stämman beslutar att det ska införas en möjlighet för styrelsen att införa besiktning av bostadsrätterna

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Nio Längor
organisationsnummer 769601-5226

Innehåll

OM FÖRENINGEN

1 §	Namn, säte och ändamål	2
2 §	Medlemskap och överlåtelse	2
3 §	Medlemskapsprövning juridisk person	2
4 §	Medlemskapsprövning fysisk person	2
5 §	Bosättningskrav	2
6 §	Andelsägande	2
7 §	Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	2
8 §	Årsavgiftens beräkning	2
9 §	Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	2
10 §	Övriga avgifter	3
11 §	Betalning av avgifter	3
FÖRENINGSTÄMMA		
12 §	Föreningsstämma	3
13 §	Motioner	3
14 §	Extra föreningsstämma	3
15 §	Dagordning	3
16 §	Kallelse	3
17 §	Rösträtt	3
18 §	Ombud och biträde	3
19 §	Röstning	4
20 §	Jäv	4
21 §	Resultatdisposition	4
22 §	Valberedning	4
23 §	Stämmans protokoll	4
STYRELSE OCH REVISION		
24 §	Styrelsens sammansättning	4
25 §	Konstituering	4
26 §	Styrelsens protokoll	4
27 §	Beslutsförhet och röstning	5
28 §	Beslut i vissa frågor	5

29 §	Firmateckning	5
30 §	Jäv	5
31 §	Styrelsens åligganden	5
32 §	Medlemsförteckning och lägenhetsförteckning	5
33 §	Räkenskapsår	5
34 §	Revisor	5
35 §	Revisionsberättelse	5

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 §	Bostadsrättshavarens ansvar	5
37 §	Ytterligare installationer	6
38 §	Brand- och vattenledningsskador	6
39 §	Balkong och uteplats mm	6
40 §	Felanmälan	6
41 §	Gemensam upprustning	6
42 §	Vanvård	6
43 §	Övriga anordningar	6
44 §	Förändring i lägenhet	7

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

45 §	Användning av bostadsrätten	7
46 §	Sundhet, ordning och gott skick	7
47 §	Tillträdesrätt	7
48 §	Andrahandsuthyrning	7
49 §	Inneboende	7

FÖRVERKANDE

50 §	Förverkande grunder	7
51 §	Tvångsförsäljning	8

ÖVRIGT

52 §	Meddelanden	8
53 §	Elektronisk kommunikation	8
54 §	Framtida underhåll	8
55 §	Underhållsplan	8
56 §	Upplösning och likvidation	8
57 §	Tillämpliga regler	8
58 §	Stadgeändring	8

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Nio Längor
organisationsnummer 769601-5226

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens firma (namn) är Bostadsrättsföreningen Nio Längor. Styrelsen har sitt säte i Bromma, Stockholms kommun.

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

2 § Medlemskap och överlåtelse

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

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt, dock normalt senast tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtelsen är även ogiltig om föreskrivet samtycke i andra stycket inte har erhållits.

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

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

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet ska bosätta sig permanent i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

6 § Andelsägande

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

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman röstat för beslutet.

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

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Nio Längor
organisationsnummer 769601-5226

det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättsinnehavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Betalning av avgifter

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast den 30 juni.

13 § Motioner

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

14 § Extra föreningsstämma

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

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

15. Val av revisorer och revisorssuppleant

16. Val av valberedning

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämlobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem; medlemmar som innehar en bostadsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 31 § p.4.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Nio Längor organisationsnummer 769601-5226

tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en 1/3 av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

30 § Jäv

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

32 § Medlemsförteckning och lägenhetsförteckning

Föreningen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen ska innehålla

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavares namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

34 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två (2) suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisorsuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen. Minst en revisor ska vara auktoriserad eller godkänd.

35 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Nio Längor
organisationsnummer 769601-5226

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- fönster och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag, handtag, låsanordning, samt till fönster hörande vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande glas, handtag och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- invändiga trappor
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme (el eller vattenburen), som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare försett lägenheten med
- eldstäder för trivseledning med tillhörande rökgångar
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar samt informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer. Beträffande inkommande installation för kabel-TV och bredband fram till och med anslutningsdosa i lägenhet får inga ingrepp eller andra ändringar göras. Dessa installationer ska hållas intakta och åtkomliga
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare inklusive batterier
- ringklocka.

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

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

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

37 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

38 § Brand- och vattenledningsskador

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

39 § Balkong och uteplats mm

Om lägenheten är utrustad med balkong och/eller uteplats eller garage svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

I fråga om mark och uteplats som lägenheten disponerar svarar bostadsrättshavaren för trappa till altan/uteplats på lägenhetens södersida samt för att uteplatsen och plank mm hålls i gott skick.

40 § Felanmälan

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

Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

41 § Gemensam upprustning

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

42 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

43 § Övriga anordningar

Anordningar som trädäck, ny stenläggning, luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor och annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Nio Längor
organisationsnummer 769601-5226

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

Inga åtgärder får göras på fasad eller tak eller någon annan del av byggnadernas exteriör utan styrelsens skriftliga tillstånd.

44 § Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

45 § Användning av bostadsrätten

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

46 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten är han skyldig att tillse 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 skäligen inte bör tålas.

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompement ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Den här paragrafen gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

47 § Tillträdesrätt

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

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

48 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

49 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

50 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, enligt bostadsrättslagens regler i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Nio Längor
organisationsnummer 769601-5226

- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

51 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

52 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus eller sker genom utdelning eller anges på föreningens hemsida.

53 § Elektronisk kommunikation

Elektroniska hjälpmedel för befordran av kallelse eller meddelanden får användas för att lämna information till en medlem eller någon annan, även om det i dessa stadgar eller lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur mottagaren kan nås, och
3. mottagaren efter skriftlig förfrågan har samtyckt till ett sådant förfarande.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för planerat underhåll.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i enlighet med föreningens underhållsplan.

Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

55 § Underhållsplan

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

56 § Upplösning och likvidation

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

57 § Tillämpliga regler

Utöver dessa stagar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

58 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Nio Längor
organisationsnummer 769601-5226

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den

och

den

Bromma den

Bostadsrättsföreningen Nio Längor

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....