



Plommongården

Årsstämma i Brf Plommongården Dalen onsdag den 24 maj 2023

Närvarande

Medlemmar i Brf Plommongården Dalen

Se röstlängd i bilaga 1

Utses att justera

Kicki Wallén och Christopher Onajin

Dag för justering

25 maj 2023

Pia Carlstedt
sekreterare

Pia Sundqvist
ordförande

Kicki Wallén
justerare

Christopher Onajin
justerare

§ 1 Öppnande

Styrelsens ordförande Pia Sundqvist öppnade stämman och hälsade alla varmt välkomna.

§ 2 Fastställande av röstlängden

Närvaroförteckningen inklusive fullmakter fastställdes som röstlängd – se *bilaga 1*. Det noterades att 37 medlemshushåll deltog, varav 28 fysiskt och 9 genom fullmakt.

§ 3 Val av stämмоordförande och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Styrelsens ordförande Pia Sundqvist meddelade att styrelsen föreslår att stämman utser henne till ordförande för stämman. Stämman utsåg Pia till stämмоordförande. Stämмоordföranden anmälde att hon utser styrelsens sekreterare Pia Carlstedt att föra protokoll.

§ 4 Val av två justerare som även är rösträknare

Kicki Wallén och Christopher Onajin utsågs att justera protokollet tillsammans med ordföranden. Justerarna tjänstgör vid behov även som rösträknare.

§ 5 Godkännande av dagordningen

Det av styrelsen utsända förslaget till dagordning godkändes.

§ 6 Fråga om stämman har blivit stadgeenligt utlyst

Kallelse med dagordning och övriga handlingar, inklusive styrelsens förslag om ändring av stadgarna, delades ut till alla medlemmar tisdag den 2 maj, drygt tre veckor före stämman. Stämman konstaterade att stämman därmed hade utlysts på det sätt som anges i stadgarna.

§ 7 Föredragning av styrelsens årsredovisning

Styrelsens ordförande Pia Sundqvist och ekonomiansvarige Fredrik Andersson redogjorde för styrelsens årsredovisning för 2022.

§ 8 Föredragning av revisionsberättelsen

Styrelsens ekonomiansvarige Fredrik Andersson redogjorde för revisionsberättelsen från föreningens revisor Josef Hagsten, Grant Thornton Sweden AB, för räkenskapsåret 2022. Revisorn tillstyrker att stämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen enligt styrelsens redovisning i årsredovisningen. Revisorn tillstyrker också att stämman behandlar den redovisade förlusten enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

§ 9 Fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställde resultaträkningen och balansräkningen enligt styrelsens redovisning i årsredovisningen för räkenskapsåret 2022.

§ 10 Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade att behandla den redovisade förlusten enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen för räkenskapsåret 2022.

§ 11 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

§ 12 Beslut om arvoden för styrelsen och revisorer

Styrelsen föreslår att stämman avsätter 3 prisbasbelopp plus arbetsgivaravgift för arvodering av styrelsen, att fördela inom styrelsen på det sätt som styrelsen beslutar. Anlitad revisor föreslås arvoderas enligt avtal.

Stämman fastställde arvoden enligt styrelsens förslag.

§ 13 Beslut om antalet ledamöter och ersättare i styrelsen

Valberedningens företrädare Anna Bieler föreslog att styrelsen ska bestå av sju ledamöter och två ersättare. Inga andra förslag lämnades.

Stämman fastställde antalet ledamöter och ersättare enligt valberedningens förslag.

§ 14 Val av styrelseledamöter och ersättare

Vid förra årets stämma utsågs Alejandro Leiva, Marta Döry, Pia Carlstedt och Pia Sundqvist till ledamöter i styrelsen på två år. Dessa personer ingår alltså i styrelsen i ytterligare ett år.

Utifrån stämmans beslut ovan att styrelsen ska bestå av totalt sju ledamöter och två ersättare ska stämman nu utse tre ledamöter och två ersättare. Till dessa poster har valberedningen lämnat följande förslag, som presenterades av valberedningens företrädare Anna Bieler.

- Fredrik Andersson, ledamot på två år (omval)
- Gustaf Uggla, ledamot på två år (nyval, har varit ersättare sedan förra årsstämma)
- Martin Johanson, ledamot på två år (nyval)
- Natnael Mehari, ersättare på ett år (nyval)
- Sean Wrywood, ersättare på ett år (nyval)

Inga andra förslag lämnades.

Stämman utsåg ledamöter och ersättare enligt valberedningens förslag. Det innebär att styrelsen har följande sammansättning:

- Alejandro Leiva, ledamot på ytterligare ett år
- Marta Döry, ledamot på ytterligare ett år
- Pia Carlstedt, ledamot på ytterligare ett år
- Pia Sundqvist, ledamot på ytterligare ett år
- Fredrik Andersson, ledamot på två år
- Gustaf Uggla, ledamot på två år
- Martin Johanson, ledamot på två år
- Natnael Mehari, ersättare
- Sean Wrywood, ersättare

§ 15 Val av revisorer och revisorsersättare

Den revisionsbyrå som föreningen har anlitat under ett antal år, Grant Thornton, har meddelat att man inte längre kommer att sköta revision åt bostadsrättsföreningar. Styrelsen har därför tagit in offerter från tre andra revisionsfirmor och föreslår att stämman

- som revisor väljer Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB
- som revisorsersättare väljer Ludwig Holmgren, auktoriserad revisor, LH Revus AB.

Stämman valde Tomas Ericson, auktoriserad revisor hos Borev Revision AB, som revisor, med Ludwig Holmgren, auktoriserad revisor hos LH Revus AB, som revisorssuppleant.

§ 16 Val av valberedning

Anna Bieler från valberedningen efterlyste medlemmar som vill ta på sig uppdraget som valberedning och beskrev hur viktigt det är att ha en aktiv valberedning, men också hur givande uppdraget kan vara.

Stämman utsåg Anna Bieler och Hoshang Asadi till valberedning för ytterligare ett år.

§ 17 Styrelsens förslag om ändring av stadgarna utifrån ny lagstiftning

Styrelsen redogjorde kortfattat för det i förväg utdelade förslaget om ändringar i stadgarna. Förslaget föranleds framför allt av de ändringar i bostadsrättslagen som trädde i kraft vid årsskiftet och utgår från Bostadsrätternas mönsterstadgar.

Stämman beslutade att genomföra ändringar i stadgarna enligt styrelsens förslag – se *bilaga 2*.

Beslut om stadgeändringar ska fattas av två stämmor i följd. De nya stadgarna börjar därför tillämpas först under förutsättning att de fastställs av ytterligare en stämma. Frågan kommer troligen att behandlas vid en extra stämma under hösten.

§ 18 Styrelsens rapport om försäljning av en hyreslägenhet och förändrade andelstal

Styrelsen rapporterade att en av föreningens hyresgäster har sagt upp sitt kontrakt avseende lägenhet 1112 i Tappgränd 10. Styrelsen förbereder nu försäljning av lägenheten som bostadsrätt.

Tillskottet av en bostadsrätt om 103 kvm innebär att den samlade bostadsrättsytan blir lite större, och därmed också att andelstalen för varje enskild bostadsrätt blir aningen lägre. Styrelsen återkommer till alla medlemshushåll med information om uppdaterade andelstal så snart föreningens nya ekonomiförvaltare Fastum har tagit fram den informationen.

Stämman godkände styrelsens rapport.

§ 19 Styrelsens muntliga lägesrapport om ombyggnad av förskolelokalen till bostadsrätter

Styrelsen lämnade en muntlig lägesrapport om ombyggnaden av förskolelokalen och det gamla kontoret i Tappgränd 8 till sex bostadsrätter. Frågor ställdes och besvarades.

Stämman godkände styrelsens rapport.

§ 20 Avslutande

Styrelsens ordförande riktade ett varmt tack till Natalie Jellinek och Fred Wilhelmsson för deras engagemang i styrelsearbetet. Fred har varit med i styrelsen sedan 2020 och även under åren 2011–2012. Under båda perioderna har han haft rollen som vice ordförande. Natalie har varit med sedan 2018 och haft det mycket tidskrävande uppdraget att ansvara för uthyrningen av klubblokalen. Båda avtackades med presentkort från Rosendals Trädgård.

Ordföranden avslutade stämman.

bilaga 1

Röstlängd Brf Plommongården Dalen årsstämma den 24 maj 2023

Lägenhet	Namn	Röst genom fysisk närvaro	Röst genom fullmakt
1084	Cuzner, Melinda		
1085	Dabrowski, Ivan		
1086	Evald, Tegest		
1086	Evald, Magnus	X	
1087	Lejland, Anna Karolina		
1087	Lejland, Carl Johan Edward	X	
1088	Bieler, Anna	X	
1088	Önnerfält, Anders		
1089	Melander, Marie	X	
1089	Melander, Kay	X	
1090	Andersson, Irena		
1091	Byström, Clary		X
1092	Sokolnicki, Teresa		
1092	Sokolnicki, Leon		
1093	Onajin, Christopher	X	
1094	Cutillas Lindberg, Yolanda	X	
1097	Jellinek, Natalie	X	
1098	Andeer, Irene	X	
1099	Gustafsson, Lars		
1100	Romano, Teresa	X	
1101	Merhom-Abed, Shahin		
1101	Sadeghi, Tari Amir		
1102	Örning, Cecillia	X	
1103	Mario, Domingas		
1103	Mario, Fernando	X	
1104	Björner, Linnéa		
1105	Suyal, Sayali Rajesh		X
1105	Dayal Suyal, Rajesh Ram		X
1106	Andersson, Li		
1106	Shutzberg, Mani	X	
1107	Sundqvist, Pia	X	
1108	Ericson, Inger	X	
1108	Ericson, Gunnar	X	
1109	Wickerfält, Marie		
1109	Johansson, Per	X	
1111	Iunusova, Eleonora		
1111	Wallmeier, Malte		
1113	Berggren, Gitt		X
1113	Berggren, Sture		X
1114	Carlstedt Philipsson, Pia	X	
1115	Shabnam, Sabreena		
1115	Khan, Saroar Shabnam		

B

C

Kas

Lägenhet	Namn	Röst genom fysisk närvaro	Röst genom fullmakt
1117	Tringali, Eden		
1117	Tringali, Daniel		
1118	Cheng, Jeanne		
1119	Najim, Shanaz		
1119	Homer, Ciya		
1120	Davodi, Rebwar		
1121	Alvarez, Monica		X
1122	Dimetri-Taikon, Angelina		
1123	Yngvesson, Nina		
1124	Kazemi, Baharan		
1124	Parham, Babak	X	
1125	Mendez, Isidro		
1126	Cherkaoui, Aicha		
1126	Cherkaoui, Jaffar	X	
1127	Jakovchevska, Milena		X
1127	Jakovchevski, Dejan		X
1128	Ingbrant, Renata		
1130	Kuar, Lovely		X
1131	Kazi, Janu		
1131	Monirul, Islam		
1132	Moisander, Karin		
1133	Aandalen, Tina		
1133	Aspengren, Karl		
1134	Kurade, Sagar		
1135	Lukaszcykiewicz, Marek	X	
1136	Döry, Marta	X	
1136	Döry, Hugo		
1137	Engström, Sofie		
1138	Marin, Eine		
1139	Djärv, Patrick		
1140	Johansson, Christer		
1141	Tesfamariam, Abrehet		
1142	Karlstedt, Daniel		
1143	Anmark, Kristine		X
1143	Anmark, Martin		X
1144	Suhonen, Liisa Maria	X	
1145	Oduya Andersson, Charlotta		
1145	Oduya, Wycliffe Amadi		
1146	Rosenberg, Ronja		
1146	Nilsson, Robin		
1147	Vik, Daniel		
1148	Bütepage, Greta		
1148	Uggla, Gustaf		
1149	Nandi, Purnima Rani		
1149	Nandi, Prodip		

B

ca

KW

Lägenhet	Namn	Röst genom fysisk närvaro	Röst genom fullmakt
1150	Svarpstin, Taimi	X	
1151	Fransson, Jonathan		
1152	Martinsson, Per		
1152	Martinsson, Erik		
1154	Windesjö, Elina		
1154	Mailhot, Paul		
1155	Svärd, Malin		
1155	Eriksson, Klas		
1156	Axelsson, Anton		
1157	Wallén, Kristina	X	
1157	Eriksson, Göran		
1159	Larsson, Kajsa		
1159	Larsson, David		
1160	Broniarczyk, Hanna		
1161	Abdulkader, Romodan	X	
1162	Stenholm, Barbara	X	
1163	Reczi, Emese		
1163	Reczi, Laszlo		
1164	Borssén, Sara		
1164	Bouacida, Yannis		
1165	Larsson, Lina		
1165	Andersson, Fredrik	X	
1166	Mehari, Natnael	X	
1167	Axelsson, Malin		
1167	Leiva, Alejandro		
1168	Khosravi, Lydia		X
1168	Asadi, Hoshang		X
1169	Calderón, Cecilia		
1169	Diaz, José-Carlos		
1170	Camarena, Guerrero Miguel		X
1172	Krasse, Ida		
1172	Hagner, Kristian		
1173	Rådås, Johanna		
1173	Rådås, Adam		
1174	Kadeby, Emil		
1175	Dalkvist Fagerholm, Emma		
1175	Dalkvist Fagerholm, Mikael		
1176	Fernandez Ramirez, Camila		
1176	Götmark, Georg		
1177	Brossner Skawonius, Emma		
1177	Johanson, Martin	X	
Antal röster (hushåll):		28	9
Antal röster (hushåll) totalt - fysiskt närvarande och genom fullmakt:			37

Bilaga 2



Plommongården

**Stadgar för
bostadsrättsföreningen
Plommongården Dalen**

organisationsnummer 769616-3083

Fastställda den [datum månad år]
genom beslut vid föreningsstämmorna
den [datum månad år] och [datum månad år]

PS

CD

KW

Innehåll

Firma, ändamål och säte.....	3
Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt	3
Insats, avgifter och andelstal med mera.....	4
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	5
Styrelsen.....	10
Räkenskaper och revision	12
Föreningsstämma	12
Ändringar av stadgarna	15
Meddelanden till medlemmarna.....	15
Underhållsplan och fond.....	15
Vinst.....	16
Upplösning, likvidation med mera.....	16
Övrigt	16

B

CO

KW

Firma, ändamål och säte

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Plommongården Dalen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlemsrätt i föreningen genom sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2 §

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny/nya innehavare får hen/de utöva bostadsrätten och flytta in i en lägenhet endast om hen/de har antagits som medlem/medlemmar i föreningen. Förvärvaren/förvärvarna ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom tre veckor från det att skriftlig ansökan togs emot, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende den eller de sökande.

Till ansökan 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.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte permanent ska bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den/de som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

KW

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

En överlåtelse är ogiltig om den person som en bostadsrätt har överlåtits på inte antas som medlem.

Insats, avgifter och andelstal med mera

4 §

Insats, årsavgift och överlåtelseavgift fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av den fastställda insatsen beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften ska tillsammans med övriga intäkter täcka föreningens utgifter för löpande drift. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av föreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Årsavgiftens fördelning på bostadsrättslägenheterna baseras på lägenheternas andelstal. En ändring av årsavgiften beslutas av styrelsen. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis.

Andelstalet bestäms av lägenhetens storlek och läge i fastigheten. Varje kvadratmeter lägenhetsyta har värdet 14 882. Till det samlade värdet per lägenhet (antal kvadratmeter x 14 882) görs ett tillägg om 2, 3, 4 respektive 5 procent för lägenhet på våningsplan 1, 2, 3 respektive 4. Det på så sätt uträknade totala värdet för varje bostadsrättslägenhet ställs i relation till värdet för övriga lägenheter i en beräkning där det totala värdet för samtliga bostadsrättslägenheter är 100. Resultatet för varje lägenhet utgör dess andelstal.

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

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgiften till högst 1 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar, till exempel garageplats, parkeringsplats och extra förrådsutrymme, betalas särskild ersättning till föreningen. Ersättningens storlek bestäms av styrelsen.

Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om avgifterna inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen, från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

5 §

Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det gäller även förråd som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt se till att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavare svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar flera lägenheter
- ytterdörren och till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak
- underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och socklar
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- elradiatorer; målning och luftning av vattenfyllda element
- elektrisk golvvärme som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- filterbyte i ventilationsaggregat som föreningen har försett lägenheten med
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och fasta armaturer

- brandvarnare
- till fönster och balkongdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning utom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt på toalett svarar bostadsrättshavare därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporcelain
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavare för all inredning och utrustning, som till exempel

- vitvaror
- spiskåpa/köksfläkt, ventilationsdon
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavare svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och de tjänar flera lägenheter. Detsamma gäller för ventilationskanaler. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavare endast i begränsad omfattning, i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas utifrån den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller enligt bostadsrättslagen vid brand- och vattenledningsskada.

Bostadsrättshavare är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Om det i anslutning till lägenheten finns balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavare endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är

utrustad med takterrass ska bostadsrättshavare även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

6 §

Om bostadsrättshavare försummar sitt underhållsansvar eller utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 9 § så att det föreligger risk för andras säkerhet eller risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter en uppmaning om rättelse till bostadsrättshavare, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Kommenterad [P1]: Enligt ändringar i bostadsrättslagen

I nödsituationer som innebär risk för medlems eller andras säkerhet eller risk för omfattande skador på medlems eller annans egendom, till exempel vid vattenskada eller brand, har föreningen rätt att ta sig in i lägenhet oavsett om bostadsrättshavaren är hemma eller inte.

7 §

Bostadsrättshavare svarar för åtgärder alla ändringar och installationer i lägenheten som vidtagits utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare innehavare av bostadsrätten, som till exempel reparationer, underhåll och installationer.

8 §

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

9 §

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller ändring av befintlig ledningar för avlopp, värme, ventilation eller vatten
3. installation eller ändring av anordning för ventilation
4. installation eller ändring av eldstad eller röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten (till exempel avyttrande eller flytt av tv-uttag och internetanslutning)

Kommenterad [P2]: Framför allt ändringar enligt förändringar i bostadsrättslagen.

Lagändringarna utvidgar bostadsrättshavarens ansvar att ansöka om tillstånd hos styrelsen när man vill göra förändringar i lägenheten.

Åtgärder som kräver bygglov eller bygganmälan, till exempel ändring av bärande konstruktion eller ledning för vatten, avlopp eller värme, utgör alltid väsentlig förändring.

B

CP

KW

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

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderliga underlag för dess beslut. Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärder är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att anskaffa nödvändiga tillstånd från myndighet. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Vid förändring i lägenheten som kräver styrelsens tillstånd har styrelsen rätt att utföra förbesiktning och efterbesiktning. Bostadsrättshavaren står för den kostnaden.

Om bostadsrättshavare företar sådan förändring som kräver styrelsens tillstånd utan att inhämta sådant tillstånd kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. hen Bostadsrättshavaren kan också bli ersättningsskyldig eller skyldig att återställa.

10 §

Bostadsrättshavare är skyldig att ta del av och följa föreningens stadgar och ordningsföreskrifter.

11 §

Bostadsrättshavare är skyldig att hålla utrymningsvägar fria. Det är inte tillåtet att förvara föremål i gemensamma utrymmen såsom loftgångar, trapphus och ytor utanför lägenhetsförråd.

12 §

När bostadsrättshavare använder lägenheten ska hen/de 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. Bostadsrättshavare är skyldig att ska även i övrigt när hen/de använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara dess sundhet, ordning och gott skick.

Bostadsrättshavare ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hushållet eller gästar det eller av någon annan som hen/de inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavares räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavare vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Kommenterad [P3]: Hela Dalen har grön klassning i Stockholms stads klassificeringsstruktur så den här bestämmelsen i bostadsrättslagen gäller för oss.

Grön klassning innebär, liksom den högsta blå nivån, ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Rent praktiskt innebär det till exempel att man inte får byta färg på utsidan av fönster och ytterdörrar.

Kommenterad [P4]: Enligt ändringar i bostadsrättslagen.

Kommenterad [P5]: Ordet har fallit bort vid någon tidigare stadgeändring.

Om bostadsrättshavaren vet, eller har anledning att misstänka, att ett föremål är behäftat med ohyra får föremålet inte tas in i lägenhet, förråd eller annan del av fastigheten.

13 §

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 enligt 6 §. Om bostadsrätt ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavare skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavare inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan styrelsen ansöka om handräckning (hjälp att verkställa åtgärden) hos Kronofogdemyndigheten.

14 §

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

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till andrahandsupplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå och till vem lägenheten ska upplåtas. Ansökan om andrahandsupplåtelse görs för en period av maximalt ett år i taget. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem.

15 §

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

16 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat om

Kommenterad [P6]: Framför allt ändringar enligt förändringar i bostadsrättslagen.

1. bostadsrättshavare dröjer med att betala årsavgift **upplagt på månadsbetalningar**
2. lägenheten utan styrelsens godkännande upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavare inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda

BS

CO

KW

5. bostadsrättshavare, eller den som lägenheten har upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet förorsakar att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättshavare bidrar till att ohyra sprids i fastigheten genom att inte underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten
6. lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavare utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter och följer de särskilda föreningens ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavare inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan ange giltig förklaring till detta
8. bostadsrättshavare inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara mycket viktigt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller likartad verksamhet som utgör, eller där det till en inte oväsentlig del ingår, brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
10. bostadsrättshavare utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i 9 § ovan

Kommenterad [P7]: Ordet har fallit bort vid någon tidigare stadgeändring.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som bostadsrättshavare har gjort sig skyldig till är av ringa betydelse.

17 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska uppmana bostadsrättshavare att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten.

Sker rättelse kan bostadsrättshavare inte sägas upp från lägenheten.

18 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavare till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

19 §

Har bostadsrättshavare blivit uppsagd ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavare svarar för har blivit åtgärdade.

Styrelsen

20 §

Styrelsen består av ett udda antal ledamöter, minst tre och högst sju, med högst tre ersättare. Styrelsen utses av föreningsstämman. Ledamöterna väljs på två år. I undantagsfall kan en ledamot även väljas på ett år. Ersättarna väljs alltid på ett år.

Till ledamot och ersättare kan förutom medlem även väljas make/maka, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus. Om stämman så beslutar kan även annan än ovan nämnda väljas som ledamot.

Medlemmar som förekommer i Kronofogdens register ska inte ingå i styrelsen.

Flera personer från samma hushåll ska inte samtidigt ingå i styrelsen.

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

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer på ett år. Föreningens firma tecknas av två ledamöter gemensamt.

21 §

Vid styrelsens utlysta sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser för varje sammanträde. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

22 §

Styrelsen har rätt att fatta beslut när minst hälften av ledamöterna är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den ståndpunkt för vilken mer än hälften av de närvarande ledamöterna röstat, eller vid lika röstetal den ståndpunkt som ordföranden röstar för. När bara det minsta antal ledamöter som krävs för att styrelsen ska ha rätt att fatta beslut är närvarande krävs att besluten är enhälliga.

23 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan beslut av föreningsstämman sälja eller på annat sätt göra av med föreningens fasta egendom eller mark och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder på sådan egendom.

24 §

Styrelsen ska enligt bostadsrättslagen föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla de personuppgifter som ingår i förteckningarna på det sätt som avses i dataskyddsförordningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Räkenskaper och revision

25 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna handlingar enligt årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

26 §

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två ersättare. Revisorer och revisorsersättare väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – som inte behöver vara medlemmar – ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

27 §

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

28 §

Styrelsens årsredovisning och eventuella andra handlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorernas anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämma

29 §

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

30 §

Medlem som vill ta upp ärenden vid stämman ska anmäla det skriftligt till styrelsen senast den 1 februari eller inom den senaste tidpunkt som styrelsen bestämmer.

31 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga medlemshushåll skriftligen begär det hos styrelsen

och uppger vilket ärende man vill ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas inom fjorton dagar från den dag då begäran kom in till styrelsen.

KW

32 §

På dagordning till ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande Fastställande av röstlängden
3. Val av stämмоordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Val av två justerare som även är rösträknare
5. Fastställande Godkännande av dagordningen
6. Frågan om stämman har blivit stadgeenligt utlyst i behörig ordning
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning och
8. Föredragning av revisionsberättelsen revisorernas berättelse
9. Fastställande av resultat- räkning och balansräkning samt
10. Beslut om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras resultatdisposition
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om arvoden för styrelsen och revisorerna
13. Beslut om antalet ledamöter och ersättare i den styrelse som ska väljas
14. Val av ledamöter och ersättare i styrelsen
15. Val av revisorer och revisorsersättare
16. Val av valberedning
17. Avslutande

Kommenterad [P8]: Ändringarna i den här paragrafen är en anpassning till Bostadsrätternas mönsterstadgar och handlar uteslutande om språkligheter och formalia.

Beslut som gäller punkt 8 och 9-11 ska dock skjutas upp till en fortsatt stämma om majoriteten eller en minoritet som består av minst en tiondel av samtliga röstberättigade i föreningen begär det. Sådan stämma ska hållas minst en och högst två månader efter den ordinarie stämman. Något ytterligare uppskov är inte tillåtet. Kallelse ska utfärdas till den fortsatta stämman.

Eventuellt övriga ärenden som ska behandlas vid stämman ska tydligt framgå av dagordningen.

33 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, postbefordran eller via e-post senast två veckor före stämman, dock tidigast sex veckor i förväg. Detta gäller både ordinarie och extra föreningsstämma. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

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

34 §

Vid föreningsstämma har varje medlemsshushåll en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de alltså tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt lag och dessa stadgar och enligt lag.

Kommenterad [P9]: Enligt ändringar i bostadsrättslagen.

35 §

Medlem kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet får bara företräda en medlem, om ombudet inte är ledamot i styrelsen – i så fall får hen företräda flera medlemmar.

Ombudet ska visa upp en daterad och av medlemmen/medlemmarna undertecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år och till en specifikt angiven stämma.

Medlem får på föreningsstämma ta med ett biträde. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

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

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid en föreningsstämma. Ett sådant beslut är giltigt endast om det fattas enhälligt av stämman.

36 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den ständpunkt som fått mer än hälften av rösterna eller vid lika röstetal den ständpunkt som ordföranden röstar för, om ordföranden är röstberättigad. Är ordföranden inte röstberättigad avgör lotten. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om stämman inte beslutade något annat innan valet genomfördes.

För vissa beslut krävs mer än enkel majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

37 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

38 §

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Ändringar av stadgarna

39 §

Ett beslut om ändring av stadgarna är giltigt om samtliga röstberättigande i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två föreningsstämmor i följd, och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman röstat för förslaget.

Om beslutet gäller ändring av grunderna för beräkning av årsavgifter krävs dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman röstat för förslaget. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks fordras att samtliga röstande på den senare stämman röstat för förslaget.

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Ändringen träder inte i kraft förrän registreringen har skett.

Meddelanden till medlemmarna

40 §

Meddelanden till medlemmarna framförs på föreningens hemsida, på anslagstavlor i fastigheten, via e-post och/eller genom utdelning i postboxar eller brevinkast, beroende på vad stadgarna kräver och vad styrelsen bedömer som mest lämpligt. Styrelsen ska alltid försäkra sig om att viktig information når alla.

Underhållsplan och fond

41 §

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa tillräckliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Vinst

42 §

I första hand ska eventuell vinst användas till att betala av föreningens lån eller andra åtaganden.

Om föreningsstämman beslutar att en vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplösning, likvidation med mera

43 §

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Övrigt

44 §

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

B

CD

Kw