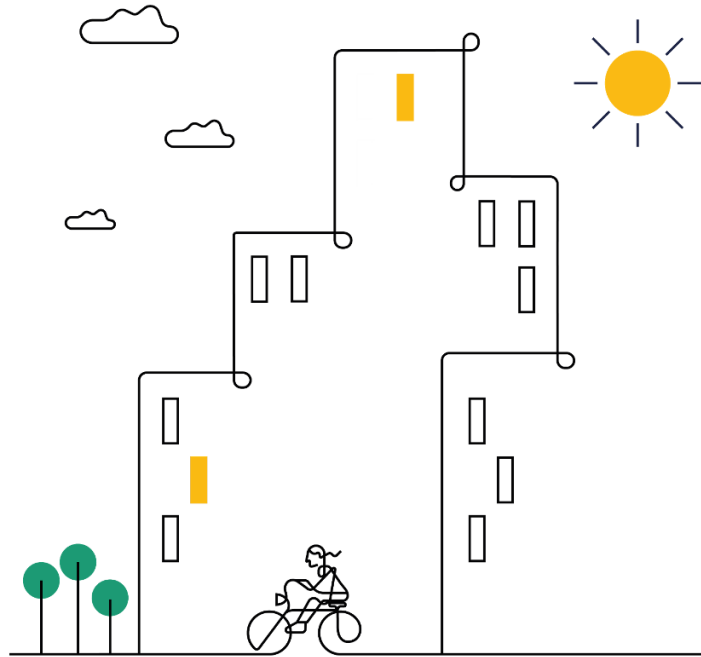




Bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1

STADGAR | 2025-XX-XX



Väsentliga ändringar

2 § Medlemskap och överlåtelse:

Föreningens rätt att göra en kreditupplysning eller begära in andra bevis på betalningsförmågan.

12 § Föreningsstämma:

Ny skrivning som möjliggör digital stämma.

18 § Närvarorätt, ombud och biträde:

Befattningshavare i föreningen som inte är medlemmar får vara närvarande vid stämman.

31 § Styrelsens åligganden:

Upplysning om verksamhetens resultat innebär en förlust.

36 § Tillägg i paragraf:

Teckning av hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1 708607-6475

Innehåll

OM FÖRENINGEN2

1 § Namn, säte och ändamål2

2 § Medlemskap och överlåtelse2

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person2

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person2

5 § Bosättningskrav och hembud2

6 § Andelsägande2

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift2

8 § Årsavgiftens beräkning2

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse3

10 § Övriga avgifter3

11 § Betalning av avgifter3

FÖRENINGSSSTÄMMA3

12 § Föreningsstämma3

13 § Motioner3

14 § Extra föreningsstämma3

15 § Dagordning3

16 § Kallelse3

17 § Röst rätt4

18 § Ombud och biträde4

19 § Röstning4

20 § Jäv4

21 § Resultatdisposition4

22 § Valberedning5

23 § Stämmans protokoll5

STYRELSE OCH REVISION5

24 § Styrelsens sammansättning5

25 § Konstituering5

26 § Styrelsens protokoll5

27 § Beslutsförhet och röstning5

28 § Beslut i vissa frågor5

29 § Firmateckning5

30 § Jäv5

31 § Styrelsens åligganden5

32 § Medlems- och lägenhetsförteckning6

33 § Räkenskapsår6

35 § Revisionsberättelse6

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER6

36 § Bostadsrättshavarens ansvar6

37 § Ytterligare installationer7

38 § Brand- och vattenledningsskador7

39 § Komplement7

40 § Stambyte i våtrum7

41 § Felanmälan7

42 § Gemensam upprustning7

43 § Vanvård7

44 § Övriga anordningar7

45 § Förändring i lägenhet7

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN7

46 § Användning av bostadsrätten7

47 § Sundhet, ordning och gott skick7

48 § Tillträdesrätt8

49 § Andrahandsuthyrning8

50 § Inneboende8

FÖRVERKANDE8

51 § Förverkandegrunder8

52 § Tvångsförsäljning8

ÖVRIGT9

53 § Meddelanden9

54 § Elektronisk kommunikation9

55 § Framtida underhåll9

56 § Underhållsplan9

57 § Upplösning och likvidation9

58 § Tillämpliga regler9

59 § Stadgeändring9

Sida 1 av 10

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1 organisationsnummer 760607-6475

© Bostadsrättsföreningen & SBC Sverige's BostadsrättsForum AB

Innehåll

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER6

36 § Bostadsrättshavarens ansvar6

37 § Ytterligare installationer7

38 § Brand- och vattenledningsskador7

39 § Komplement7

40 § Stambyte i våtrum7

41 § Felanmälan7

42 § Gemensam upprustning7

43 § Vanvård och otillåtna förändringar7

44 § Övriga anordningar8

45 § Förändring i lägenhet8

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN8

46 § Användning av bostadsrätten8

47 § Sundhet, ordning och gott skick8

48 § Tillträdesrätt8

49 § Andrahandsuthyrning8

50 § Inneboende8

FÖRVERKANDE9

51 § Förverkandegrunder9

52 § Tvångsförsäljning9

ÖVRIGT9

53 § Meddelanden9

54 § Elektronisk kommunikation9

55 § Framtida underhåll9

56 § Underhållsplan och överlåtelse-besiktning9

57 § Upplösning och likvidation10

58 § Tillämpliga regler10

59 § Stadgeändring10

OM FÖRENINGEN2

1 § Namn, säte och ändamål2

2 § Medlemskap och överlåtelse2

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person2

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person2

5 § Bosättningskrav2

6 § Andelsägande2

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift2

8 § Årsavgiftens beräkning2

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse3

10 § Övriga avgifter3

11 § Betalning av avgifter3

FÖRENINGSSSTÄMMA3

12 § Föreningsstämma3

13 § Motioner3

14 § Extra föreningsstämma3

15 § Dagordning3

16 § Kallelse4

17 § Röst rätt4

18 § Närvarorätt, ombud och biträde4

19 § Röstning4

20 § Jäv på stämma5

21 § Resultatdisposition5

22 § Valberedning5

23 § Stämmans protokoll5

STYRELSE OCH REVISION5

24 § Styrelsens sammansättning5

25 § Konstituering5

26 § Styrelsens protokoll5

27 § Beslutsförhet och röstning5

28 § Firmateckning5

29 § Jäv i styrelsearbetet5

30 § Beslut i vissa frågor5

31 § Styrelsens åligganden6

32 § Medlems- och lägenhetsförteckningar6

33 § Räkenskapsår6

34 § Revisor6

35 § Revisionsberättelse6

Sidan 1 av 10

Uppdatering
Innehållsförteckning

- 5§ Rubrikändring
- 18§ Utökat yttranderätt
- 28§ Flyttat (nu §30)
- 36§ Tillägg om hemförsäkring
- 43§ (42§) Förtydligat
- 56§ (§53) Tillägg

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 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.

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. Ansökan ska vara skriftlig. 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 från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen. [Som underlag för prövningen får föreningen göra en kreditupplysning eller begära in andra bevis på den sökandes betalningsförmåga.](#)

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.

+

Tillägg

8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet 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, cykelrum, tvättstuga, el, TV, bredband och telefoni eller annat ska erläggas efter användning, förbrukning, area eller per lägenhet.

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. Omröstning sker enligt reglerna i 19 § första och tredje styckena.

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

Tillägg

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 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.

10 § 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.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,8 % och pantsättningsavgiften till högst 1,2% 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 tio (10) % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

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.

Överlåtelseavgiften, procentsatsen har ändrats

Övriga betalningar - ny och lagenlig

FÖRENINGSSTÄMMA

11 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

12 § Motioner

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

13 § Extraföreningsstämma

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.

14 § 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 stadseenligt 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

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Föreningsstämma ska hållas på styrelsens sätesort [eller digitalt](#).

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 mars eller den senare tidpunkt före kallelsens 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 en tiondel (1/10) av samtliga röstberättigade. [Kallelsen till extrastämma begärd av revisor eller medlemmar, ska utfärdas inom två \(2\) veckor från den dag då begäran om extrastämman kom in till styrelsen.](#)

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 stadseenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. [Beslut om utomstående närvaro](#)
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och

Textändring

Tillägg

Punkt 8 Tillägg pga digitalt möjlighet

15 § 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 föreningsstämmobeslut 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 delas ut i medlemmarnas brevlådor, anslås på lämplig plats inom föreningens hus och publiceras på hemsidan. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Av lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar framgår att kallelsen i vissa fall ska skickas per post. Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska hållas tillgängligt av föreningen eller anslås på hemsidan två veckor före stämman. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar. Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 30 § p. 4. 16 § 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. Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt. 17 § Ombud och biträde Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst ett (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Ombud och biträde får endast vara myndig person som är: • annan medlem • annan medlems ställföreträdare • medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen	• föräldrar • syskon • barn • annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus • god man. Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare. Är medlem en juridisk person företräds denne av legal ställföreträdare. 18 § Röstning Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Stämmoodrförande eller föreningsstämma kan besluta att slutan omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutan omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen. 19 § Jäv En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om 1. talan mot sig själv 2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen 3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse. Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem. 20 § Resultatdisposition Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet kan balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
--	--

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 föreningsstämmobeslut 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 än i föreningens hus, ska kallelsen i stället skickas till medlemmen med post. Kallelsen kan dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus och/eller publiceras på hemsida. I vissa fall ska kallelsen enligt lag skickas med post, men får skickas med e-post om förutsättningarna enligt 54 § nedan är uppfyllda. Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 31 § 4 p. 17 § Rösträtt Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst och om flera medlemmar tillsammans äger flera bostadsrätter har de gemensamt endast en (1) röst. Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt. 18 § Närvarorätt, ombud och biträde Medlem får inte vägras närvara och yttra sig på stämman	Föreningens styrelseledamöter, styrelse-suppleanter, revisorer, revisorssuppleanter och ledamöter av föreningens valberedning får närvara vid stämman även om de inte är medlemmar och de har rätt att yttra sig i ärenden som angår deras uppdrag. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Ombud får endast vara myndig person som är: • annan medlem • medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen • föräldrar • syskon • barn • annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus • god man • innehavare av en framtidsfullmakt som har trätt i kraft enligt lagen (2017:310) om framtidsfullmakter • annan medlems ställföreträdare Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare. Är medlem en juridisk person företräds den av legal ställföreträdare. Annan person än de ovan nämnda får närvara eller på annat sätt följa stämman endast om stämman enhälligt beslutar så. 19 § Röstning Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Stämmoodrförande eller föreningsstämma kan besluta att slutan omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutan omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.
--	---

Nytt stycke (Närvaro)

Tillägg av 2 nya punkter

➔ Förtydligt

Tillägg

21 § Valberedning Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode. 22 § Stämmans protokoll Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller 1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet, 2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet, 3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet. Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollat ska förvaras på betryggande sätt. STYRELSE OCH REVISION 23 § Styrelsens sammansättning Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening. 24 § Konstituering Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Styrelsen kan till ordförande och funktionärer senare utse andra ledamöter. 25 § Styrelsens protokoll Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.	26 § 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 röstade 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 tredjedel (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. 27 § 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 två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. 28 § Firmateckning Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans. 29 § 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. 30 § 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
---	--

25 § Konstituering Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. 26 § Styrelsens protokoll Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är 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 röstade 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 tredjedel (1/3) av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör vid ledamöters frånvaro, de tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning. 28 § Firmateckning Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans. 29 § Jäv i styrelsearbetet Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och styrelseledamoten själv, mellan föreningen och en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda om inte intressegemenskap föreligger mellan bostadsrättsföreningen och den andra juridiska personen, eller annars om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i saken som kan strida mot föreningens intresse. Med avtal jämställs i detta fall även rättegång eller annan talan. 30 § Beslut i vissa frågor	kortat gamla ”27 § Beslut i vissa frågor” flyttas efter Jäv (i styrelsearbetet) Markering: Jäv i styrelsearbetet är mer utvecklat
---	---

30 § 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

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), redovisa föreningens inbetalningar och utbetalningar under året (kassaflödesanalys) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning). Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska det i redovisningen lämnas en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden,
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 dataskyddsförordningen (GDPR).

Punkt 2 utvecklat pga lagen säger att det ska finnas en text om upplysning vid förlust.

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

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 ytbeläggnings på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet; ansvaret gäller dock inte ledningar i fördelningsskåpet och under golv
- säkringsskåp och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp
- brandvarnare.

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 golvvbrunn
- rensning och byte av golvvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**36 § Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska teckna och vidmakthålla hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg som täcker skador på den egna lägenheten.

Även om sådan försäkring skulle saknas täcker föreningen inte kostnader som uppstår på grund av skador som faller under bostadsrättshavarens ansvar.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

Tillägg: hemförsäkring
inkl bostadsrättstillägg

Tillägg: Golvvärme, eldstäder,
vattenberedare

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

- vitvaror
- frånluftsfilter i kök som ska rengöras och bytas
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

38 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för att trätrallar är i gott skick, renhållning, snöskottning och att avledning för dagvatten inte hindras.

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

- vitvaror
- köksfläkt och att den vid anslutning passar till husets ventilationssystem
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning

39 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning, snöskottning, att avledning för dagvatten inte hindras samt att befintliga trätrallar hålls i gott skick.

Tillägg köksfläkt

Tillägg Trädtrallar

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. ombyggnad eller installation av badrum eller kök, byte av golv eller 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.

45 § Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. ombyggnad eller installation av badrum, kök eller byte av golv
4. installation eller ändring av anordning för ventilation,
5. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brand-skyddet, eller
6. annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

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

Tillägg och förtydligat

FÖRVERKANDE 50 § Förverkandegrunder Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas 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 andra-handsupplåtelse • 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 • 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 tvångsförsälgas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.	ÖVRIGT 52 § Meddelanden Meddelanden anslås i föreningens hus eller på hemsidan. 53 § 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. 54 § Upplösning och likvidation Föreningen får endast upplösas eller likvideras efter att beslut härom fattats på en föreningsstämma. Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal. 55 § Tillämpliga regler Utöver dessa stagar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan utfärda ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar. 56 § Stadgeändring Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på 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 stämмоordföranden 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.
--	--

FÖRVERKANDE 52 § Förverkandegrunder Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas 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 andra-handsupplåtelse • 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 • 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 • bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 45 § första eller andra stycket Om föreningen säger upp bostadsrätts-havaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada. I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande. 53 § Tvångsförsäljning Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälgas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.	ÖVRIGT 54 § Meddelanden Meddelanden anslås i föreningens hus eller på hemsida eller distribueras genom utdelning. Är medlemmarna ansluten till en digital plattform så delges informationen via denna. 55 § 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 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. 56 § 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. 57 § Underhållsplan och överlåtelse-besiktning 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. När en bostadsrätt i föreningen överläts, kan föreningen låta genomföra en besiktning av lägenheten. 58 § Upplösning och likvidation
--	--

Tillägg

Tillägg

Tillägg