

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NORRA LIDEN 5-23
Organisationsnummer 761443-9395

PROTOKOLL

2017-05-30 kl 18.30
Ordinarie förenings-
stämma
Plats: Hotel Riverton
Stora Badhusgatan 26
411 21 Göteborg

§ 1. Föreningens ordförande Anders Lundström förklarade stämman öppnad.

§ 2. Fastställande av dagordningen. Eva Blomqvist föreslog att dagordningen skulle ändras så att fastställande av röstlängden gjordes före punkt 3. Stämman röstade om förslaget genom handuppräkning. Eftersom val av justeringsmän och tillika rösträknare enligt den fastställda dagordning skall ske under en senare punkt 7 utsågs som tillfälliga rösträknare Leif Lund och Magnus Gotander. Efter Leif och Magnus rösträkning meddelades att Evas förslag fick 50 röster och ordinarie förslag fick 48 röster av 98 avgivna röster. Dagordningen fastställdes därmed enligt Evas förslag.

§ 7. Röstlängden fastställdes till 104 röster varav 68 närvarade och 36 företrädde genom fullmakt.

§ 3. Valberedningen föreslog Gunnar Ek som ordförande för stämman. Lars-Åke Blomqvist föreslogs också som ordförande för stämman. Stämman röstade genom sluten omröstning. Lennart Borén och Åke Nihléen utsågs till att räkna röster. Efter Lennarts och Åkes rösträkning meddelades att Gunnar Ek fick 55 röster och Lars-Åke Blomqvist fick 47 röster av 102 avgivna röster. Stämman utsåg därmed Gunnar Ek som ordförande för den ordinarie föreningsstämman.

§ 4. Ordföranden valde Lena Ernst Lagergren som protokollförare för stämman.

§ 5. Roland Henrysson och Cecilia Wahlberg valdes till justeringsmän, tillika rösträknare, enligt valberedningens förslag.

§ 6. Stämman förklarades blivit i stadgeenlig ordning utlyst genom att kallelser delats ut i alla medlemmars brevlådor.

§ 7. Behandlades mellan punkt 2 och 3.



§ 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning. Förra ordföranden Torbjörn Hansson föredrog händelser under verksamhetsåret 2016. Nuvarande ordförande Anders Lundström redogjorde för händelser efter verksamhetsåret. Ulf Janson redogjorde för en fördjupad undersökning av det tekniska tillståndet av fastighetens vattenstammar som styrelsen låtit göra av inmurade stammar på två ställen i huset.

Åke Nihléen föredrog föreningens ekonomi. Dick Lövbrand uppmärksammade ett fel i årsredovisningen mitt på sidan 11. Det står avskrivningar "stomkomplettering medlem" och "stamledning VA" i spalten 2016 står 20 år. Det ska vara 40-50 år. Åke beklagar detta.

Medlemmar yttrade sig och ställde frågor.

§ 9. Revisorerna föredrog revisionsberättelsen i vilken man rekommenderade årsstämman att fastställa Resultat- och Balansräkningen, att disponera resultatet genom att balansera det i ny räkning samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

§ 10. Reslutat och balansräkning fastställdes.

§ 11. Resultatdispositionen fastställdes.

§ 12. Stämman röstade om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter genom handuppräckning. Fler än 10 % av medlemmarna röstade mot ansvarsfrihet. Därmed beslutade stämman att inte ge styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

§ 13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer. Valberedningen föreslog oförändrat arvode om 5,5 basbelopp och 5.000 kr för revisorerna. Poria Gholami föreslog att arvodet ska sänkas till 3 basbelopp. Valberedningens förslag bifölls genom handuppräckning.

§ 14. Val av antal ledamöter och suppleanter. Valberedningen föreslår oförändrat antal ledamöter och suppleanter, 7 ordinarie ledamöter och 3 suppleanter. Stämman beslutade genom acklamation enligt valberedningens förslag.

§ 15. Val av styrelseledamöter och suppleanter. Valberedningen föreslår omval av Lena Ernst Lagergren, nyval av Cecilia Bjärno och Poria Gholami, fyllnadsval av Mikael Matsson som ordinarie ledamöter, omval av suppleanterna Lennart Borén och Lars Seldén. Henrik Trägårdh avgår som ordinarie ledamot och föreslås som suppleant.

Leif Lund föreslog Ulf Riedel, Dick Lövbrand och Magnus Gotander. Alla närvarande kandidater presenterade sig.

Sluten omröstning hölls med förberedda valsedlar.

I valet av ledamöter fick Dick Lövbrand 76 röster, Mikael Matsson 51 röster, Poria Gholami 51 röster, Cecilia Bjärno 48 röster, Lena Ernst Lagergren 47 röster, Magnus Gotander 45 röster, Ulf Riedel 37 röster och Roland Henrysson 13 röster. Av 96



inlämnade röstsedlar godkändes 92 röstsedlar. 4 röstsedlar underkändes på grund av för många namn angivna.

I valet av suppleanter fick Lennart Borén 64 röster, Lars Seldén 64 röster och Henrik Trägårdh 64 röster. Av 96 inlämnade röstsedlar godkändes 64 och 32 underkändes på grund av för många namn angivna.

Därmed valdes Dick Lövbrand, Mikael Matsson och Poria Gholami som ledamöter på 2 år och Cecilia Bjärno som ledamot genom fyllnadsval på 1 år. Lennart Borén, Lars Seldén och Henrik Trägårdh valdes som suppleanter på 1 år.

Anders Lundström, Peter Björklund och Åke Nihléen vilka valdes på ordinarie årsstämma 2016 är valda t o m ordinarie årsstämma 2018.

Styrelsen utser inom sig de olika befattningshavarna.

§ 16. Val av revisorer och revisorssuppleanter. Valberedningen föreslår Robert Karlsson och Rickard Sahlsten. Valberedningens förslag bifölles. John Anderbjuv föreslogs som revisorssuppleant. Stämman beslutade enligt förslaget.

§ 17. Val av valberedning. Ann Bergling, Eva Blomqvist, Roland Henrysson, Birgitta Strömberg och Elise Weding föreslogs och valdes till valberedning. Roland Henrysson valdes till sammankallande.

§ 18. Av styrelsen till stämman hänskjuten fråga samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden. Torbjörn Hansson gick igenom förslaget till stadgeändringar vilka i en första läsning beslöts på den extra föreningsstämman 2017-02-20. Stämman beslutade enhälligt att i den andra läsningen fastställa stadgarna.

De motioner som inlämnats kommer att behandlas i en senare stämma som styrelsen kommer att kalla till när den finner det lämpligt enligt reglerna för extra föreningsstämma.

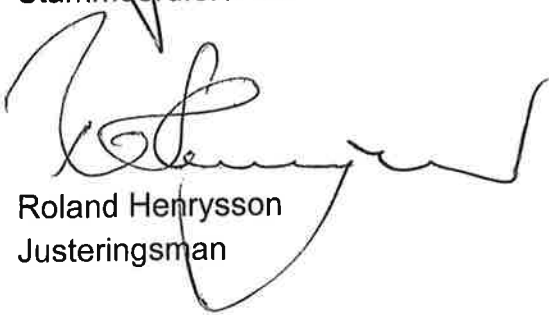
§ 19. Stämman avslutades kl 00.15.


Bilaga 1. Röstlängd

Bilaga 2. Föreningens fastställda stadgar


Gunnar Ek
Stämmeordförande


Lena Ernst Lagergren
Protokollförare


Roland Henrysson
Justeringsman


Cecilia Wahlberg (röskvade röster under § 16-18 och deltog därmed ej då)
Justeringsman

Ordinarie föreningsstämma

Röstlängd för föreningsstämma

Brf Norra Liden 5-23

Datum: 2017-05-30

Nya ledamöter

ORDFÖRANDE TILL STÄMMAN

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

Objekt Namn N R F Fullmakt för lgh nr

1003	Psykologiteamet U & B AB				
1004	Brf Norra Liden 7-23				
1009	Lind Gas Bearing Technology Ab				3136
1010	Brf Norra Liden 7-23				
1011	Lind Gas Bearing Technology Ab				
1012	L Lund Group Int Ab	X			3164
1013	L Lund Group Int Ab				
1014	L Lund Group Int Ab				
1015	Andersson O Ståhlberg Psykoter				
3100	Billgren Matts				
3101	Nihleen Åke	X			
3102	Frisk Anders				
3102	Von Sicard Teresia				
3103	Elvert Christian	X			
3103	Upward Matilda				
3104	Gotander Brita				
3104	Gotander Magnus	X			3154/3201
3105	Henrysson Elly	X			
3105	Henrysson Roland				
3106	Fredriksson Tommy				
3106	Malmgren Britt				
3107	Frahmer Bo	X			
3107	Frahmer Marie				
3108	Carlberg Ingrid	X		XX	3110, 3111
3109	Blomqvist Eva	X		XX	3131, 3132
3109	Blomqvist Lars-Åke				
3110	Boldt Christmas Ingrid				3108
3111	Fjellstedt Bengt				3108
3111	Hirsch Fjellstedt Satu				
3112	Kilvik Glenny	X			
3112	Kilvik Kent				
3113	Trägårdh Henrik	X		X	3120
3113	Trägårdh Karin				
3114	Karlsson Nils-Erik	X		X	3120
3114	Rudin Birgit				
3115	Andersson Annika				
3115	Carlsson Uno				
3116	Garaguly Von Catarina				

Utgick före rösta omröst.

11
 13
~~14~~ 15
 12
~~18~~ 19
 4
 7
 1

11

8

Röstlängd för föreningsstämma
 Brf Norra Liden 5-23
 Datum: 2017-05-30

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

Uttrick
 ↓
 ✓

Fullmakt

12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
folklämning/år
48
Kont 36

					Fullmakt
✓	3116	Von Garaguly Brita	X		
	3117	Bergquist Ingegärd			
✓	3118	Granlund Anders	X		
✓	3119	Hansson Lena	X		
	3119	Hansson Tomas			
	3120	Nortoft Jakob			3113
	3120	Nortoft Thomas			
	3121	Gustafsson Carina			
	3121	Lindqvist Jonas			
✓	3122	Lundin Eva	X		
	3123	Brembeck Helene			
	3124	Holmberg Christina			
✓	3124	Holmberg Göran	X		3127 3232
✓	3125	Hämäläinen Reijo	X		
	3126	Xu Nancy			
	3126	Zhang Jenny			3168
	3127	Håkansson Sven-Olof			
	3128	Andersson Folke			
✓	3128	Andersson Margareta	X		
✓	3129	Ernst Yngve	X	X	3130 3198
	3129	Lagergren Ernst Lena			
	3130	Fransson Stefan			3129
	3130	Jadenberg Fransson Margareta			
✓	3131	Nilsson Eilert	X		
	3131	Ödman Annika			
	3132	Dahlqvist Kjell			
	3132	Eriksson Mats			3134
✓	3133	Torgny Egil	X		3133 3139
✓	3134	Lundström Anders	X		3165
	3134	Lundström Kerstin			
	3135	Barcklund Britt			3136
✓	3136	Karlsson Robert	X	X	1009 3135
	3137	Andersson Andreas			
	3137	Andersson Arne			3109
✓	3138	Kruse Lars	X	X	3139
	3138	Kruse Mare			
	3139	Persson Ann-Kristin			3138
✓	3139	Persson Ralf			
✓	3140	Lindgren Anders	X		

13

10

9

Röstlängd för föreningsstämma

Brf Norra Liden 5-23

Datum: 2017-05-30

50

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

Fullmakt

✓	3141	Enander Jan Sture					
✓	3141	Strömberg Birgitta	X		XX	(3228)	(3218) 2
✓	3142	Lethvall Sven	X				
✓	3143	Vikgren Bodil					
✓	3144	Jansson Ulf	X		X	(3169)	(3217)
✓	3145	Lövbrand Dick	X			(3217)	(3169) ②
✓	3146	Traneli Marianne			X	(Claes Flöberg)	①
	3147	Fröberg Barbro				3169	
	3148	Kärnsund Tomas				3159	
✓	3149	Ahlström Peter	X				
	3149	Bjärno Cecilia					
	3150	Andersson Thomas					
✓	3151	Liljenberg Bengt				3164	
✓	3152	The British Factory			X	(Alan Taylor)	
	3153	Häller Christian					
	3153	Lebelle Alexandra					
	3154	Erlandsson Cecilia				3164	
	3155	Holmberg Janina				3238	
	3156	Kjellberg Catharina				3168	
✓	3157	Petersson Wieslander C-G	X				
✓	3158	Lindelöw Tomas	X				
✓	3159	Bergling Ann	X		X	(3148)	
✓	3160	Elling Rucker Catharina	X				
✓	3160	Rucker Mikael					
✓	3161	Leissner Tom	X		X	(3157)	
✓	3162	Pettersson Patrik	X				
	3163	Reidel Inga					
	3163	Reidel Ulf				3113	
	3164	Nilsson Gabriela					
	3164	Nilsson Thomas				3112	
✓	3165	Ahlström Tommy				3137	①
✓	3166	Mattsson Michael	X				
	3166	Mattsson Petra					
✓	3167	Jyker Carl	X				
✓	3168	Ervaeus Erik	X		XX	(3154) (3156)	
	3169	Hermansson Lars O				3145	
✓	3170	Herrman Bengt	X				
	3170	Herrman Karin					
	3171	Strube Christopher DB					

16

149 (10)

Röstlängd för föreningsstämma

Brf Norra Liden 5-23

Datum: 2017-05-30

N Närvarande medlem
R Röstande medlem
F Fullmakt

J Ja
N Nej
A Avstår

2

Fullmakt

	3172	Axelsson Uno				
✓	3173	Briland Mikael	X			
	3173	Jansson Anette				
	3174	V-Gullbransson Malgorzata				3187
	3175	Weding Elise				
✓	3175	Weding Ola	X			
	3176	Waern Fredrik				
	3176	Waern Petra				
	3177	Knutzen Eric				
	3177	Knutzen Inger				3124
✓	3178	Johansson Ingemar	X			
	3178	Källeskog Johansson Birgitta				
	3179	Leppäniemi Jan				3192
✓	3180	Björklund Peter	X			
	3181	Hallberg Anna-Karin				
	3181	Sjöberg Johan				
	3182	Jönsson Mona				
	3183	Azhirnian Anahita				
	3183	Schärf Christoph				
	3184	Bjursten Hammarbäck Wencke				
	3184	Bjursten Magnus				
	3185	Catalan Ortix Max Jair				
✓	3186	Bogesjö Ulla	X			
✓	3187	Broman Ove	X			(3174) X
✓	3188	Lind Sture	X			
	3188	Simensen Per				
✓	3189	Eriksson Bo	X			
✓	3189	Eriksson Marie				
✓	3190	Wahlberg Cecilia	X			
	3191	Krantz Marcus				3194
	3192	Vallbo Gertrud				
✓	3192	Vallbo Åke	X			(3193) (3179) ①
✓	3193	Linheden Leif				11.31.92
✓	3194	Farahmand Fahimeh	X			X (3191)
	3194	Gholami Poria				
✓	3195	Nyman Annika	X			
	3195	Nyman Christer				
	3196	Pauli Pia				
	3196	Pauli Stefan				

19

(4)

4
11

Röstlängd för föreningsstämma

Brf Norra Liden 5-23

Datum: 2017-05-30

N Närvarande medlem

J Ja

R Röstande medlem

N Nej

F Fullmakt

A Avstår

Fullmakt

Avstående medlem
under stämman

✓	✓	3196	Pauli Tobias				
		3197	Walton Per-Åke	X		3289	X
		3198	Åberg Anders			3129	
		3198	Åberg Susanne				
		3199	Bäck Marcus				
		3199	Bäck Natalie				
✓	✓	3200	Andersson Agneta	X			
		3200	Andersson Claes				
		3201	Johansson Sirkka			3104	
		3202	Hagstedt Daniel				
✓	✓	3203	Andersson Kjell				
		3203	Danielsson Maria	X			
✓	✓	3204	Ankardahl Maud	X			
		3205	Andreasson Sofia				
		3205	Bartholdsson Max				
✓	✓	3206	Björkström Gustav	X			
		3207	Themelius Eva	X			
		3207	Themelius Per-Inge				
		3208	Råman Magnus				
✓	✓	3209	Cavelin Claeson Anne	X		3197	
✓	✓	3210	Holtelius Leif	X			
		3211	Wallhall Ann Christin				
		3211	Wallhall George				
		3212	Klintell Åsa				
✓	✓	3213	Olofsson Marianne	X		3163	
✓	✓	3214	Widenström Linda	X			
		3215	Liljeland Cecilia				
		3215	Liljeland Håkan				
✓	✓	3216	Gren Filip	X			
		3216	Hultman Anne				
		3217	Strandevall Gunnel			3145	
		3218	Lind Gärd			3141	
		3219	Hezaveh Amir				
✓	✓	3220	Sahlsten Rickard	X		3227	
		3221	Betfjord Patrik				
		3222	Betfjord Patrik				
		3222	Betfjord Ronald				
✓	✓	3223	Boren Lennart	X			
		3223	Göransson Gunilla				

7st utgick före styrelseval

19

21

Röstlängd för föreningsstämma

Brf Norra Liden 5-23

Datum: 2017-05-30

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

				Fullmakt
✓	✓	3224	Selden Lars	X
		3225	Linner Johan	
		3226	Törnqvist Anders	
		3227	Lundin Henrik	
		3228	Karlsson Anne-Marie	
✓	✓	3231	Andreasson Lars-Ove	X
		3231	Andreasson Siv	
		3232	Winterås Elisabeth	
		3232	Winterås Fredrik	
		3232	Winterås Johan	
		3232	Winterås Per	
		3233	Amiri Mehrnaz	
		3234	Johansson Fredrik	
		3235	Knutsson Patrik	
		3236	Skötte Karl	
		3237	Haghsheno Mohammad	
✓	✓	3238	Anderbjuv John	X
		3239	Wincrantz Otto	
✓	✓	3240	Cevallos Morales Juan-Carlos	X
4		3240	Ljungkvist Josefin	

63 st + 36 fullmakter = 99
 99 - 7 st (utgick före röstning) = 92 röstande

①

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Norra Liden 5-23
organisationsnummer 716443-9395

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Balkong, altan och takterrass
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Övriga anordningar
- 43 § Ombyggnad Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsupplåtelse
- 48 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Norra Liden 5-23. Styrelsen har sitt säte i Göteborg, Göteborgs 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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. 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 är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. 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 nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

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. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

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

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal 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 gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

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.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

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 § 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 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom 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 full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före maj månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt 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. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två 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. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 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 ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. 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.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. 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

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det bifalls av samtliga

röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

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. Stämmoderande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § 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

21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

22 § 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.

23 § 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 senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § 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.

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. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutförhet 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. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

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 två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- 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)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen

- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

34 § Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

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 ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar och fönster i innerväggar
- glas i lägenhetens ytter- och innerbågar samt innerbågar och ytterbågarnas insida med tillhörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning.
- ytterdörr med tillhörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive

nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr. Ytterdörrens utsida skall ha samma utseende som övriga ytterdörrar.

- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- 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

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

Vid ombyggnad av badrum skall styrelsens anvisningar för ombyggnad följas.

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;

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallat bostadsrättstillägg.

36 § Ytterligare installationer

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

37 § Brand- och vattenledningsskador

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

38 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

39 § 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. Underlåtenhet att anmäla fel och brister medför ansvar för följskada.

40 § 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.

41 § 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.

42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga 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.

43 § 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 fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § 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.

45 § Sundhet, ordning och gott skick

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

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § 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.

47 § Andrahandsupplåtelse

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 samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

52 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

55 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

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

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två 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 gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.