

HSB Brf Valand 9

Protokoll ordinarie föreningsstämma i HSB bostadsrättsförening Valand 9.

Datum: 2023-04-24

Tid: 18:00

Plats: Sangria Tapas Bar

1. Föreningsstämmans öppnande

Styrelsens kassör Johan Wranne hälsar varmt välkomna till den ordinarie föreningsstämman för år 2023 och förklarar föreningsstämman öppnad.

2. Val av stämмоordförande

Kjell Karlsson från advokatfirman Delta föreslås till stämмоordförande. Föreningsstämman **beslutar** att utse Kjell Karlsson till stämмоordförande.

3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Stämмоordförande anmäler att Johan Wranne är utsedd att föra dagens protokoll.

4. Godkännande av röstlängd

Stämмоordförande meddelar att 15 personer närvarar fysiskt på stämman, varav 14 röstberättigade medlemmar där 2 röstberättigade medlemmar närvarar genom fullmakt. Totalt antal röstberättigade uppgår till 14 enligt upprättad röstlängd.

Föreningsstämman **beslutar** att godkänna upprättad röstlängd (bilaga 1)

5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

Föreningsstämman **beslutar** att föreningsstämman inte ska vara öppen för andra än medlemmar

6. Godkännande av dagordning

Föreningsstämman **beslutar** att godkänna dagordning i enlighet med förslag.

7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet

Axel Ramsgård och Michael Keijser föreslås till justerare.

Föreningsstämman **beslutar** att välja Axel Ramsgård och Michael Keijser till justerare.

Handwritten signatures:
M
W
R L



8. Val av minst två rösträknare

Axel Ramsgård och Michael Keijser föreslås till rösträknare.

Föreningsstämman **beslutar** att välja Axel Ramsgård och Michael Keijser till rösträknare.

9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Skriftlig kallelse har anslagits i fastighetens entréer, utskick i respektive föreningsmedlems brevinkast/brevlåda samt via föreningens hemsida vecka 14 2023. Kallelse ska ske tidigast sex veckor före föreningsstämma och senast två veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämman **beslutar** att fastställa att kallelse skett i behörig ordning.

10. Genomgång av styrelsens årsredovisning

Stämмоordförande föredrar bostadsrättsföreningens årsredovisning, förvaltningsberättelse, samt resultat- och balansräkning för år 2022.

Föreningsstämman **beslutar** att med godkännande lägga årsredovisningen till handlingarna.

11. Genomgång av revisorernas berättelse

Stämмоordförande redogör för revisionsberättelsen i den tryckta årsredovisningen för år 2022.

Föreningsstämman **beslutar** att med godkännande lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

Föreningsstämman **beslutar** att fastställa resultaträkning och balansräkning för år 2022.

13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Föreningsstämman **beslutar** enligt styrelsens förslag till resultatdisposition.

14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

Föreningsstämman **beslutar** att enhälligt bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

Föreningsstämman **beslutar** ett fast arvode om 2 prisbasbelopp att fördela på lämpligt sätt inom styrelsen, 10% av 2 prisbasbelopp till den interna revisorn samt att ersätta externa revisorer på räkning.

Handwritten signatures and initials:
A blue checkmark.
A blue signature.
A blue signature.
A blue letter 'h'.

16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Föreningsstämman **beslutar** att antalet ledamöter uppgår till 6 och suppleanter till 2.

17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningens ledamot Victor Anderfelt redogör för valberedningens arbete. Valberedningen har haft svårigheter med att identifiera styrelseledamöter och suppleanter, och föreslår Jacob Wallöf och Hans Lindsten till styrelseledamöter. Valberedningen kan inte presentera förslag på ordförande och suppleanter. Jacob Wallöf anmäler sig på plats som ordförande, samt Kia Wahlstedt Berg och John Nyström anmäler sig på plats som suppleanter. Förslag nedan ställs för beslut.

Förslag på styrelseledamöter:

Ledamot & Ordförande	Jacob Wallöf	1 år
Ledamot & Kassör	Johan Wranne	*Kvarstår 1 år
Ledamot	Hans Lindsten	2 år
Ledamot	Axel Ramsgård	*Kvarstår 1 år
Ledamot	Michael Keijser	*Omval 1 år
Ledamot	Anna-Maria Sandig	(Utses av HSB)

Förslag på suppleanter:

Suppleant	Kia Wahlstedt Berg	1 år
Suppleant	John Nyström	1 år

Föreningsstämman **beslutar** att bevilja ovan förslag.

18. Presentation av HSB-ledamot

HSB-ledamot hade inte möjlighet att närvara på föreningsstämman.

19. Beslut om antal revisorer och suppleant

Föreningsstämman **beslutar** att antal revisorer uppgår till 2 och revisorssuppleant till 1.

20. Val av revisor/er och suppleant

Valberedningens ledamot Victor Anderfelt redogör för sitt arbete. Valberedningen presenterar sitt förslag: Emma Dubo som intern revisorssuppleant samt en externrevisor som utses av HSB. Valberedningen kan inte presentera ett förslag på intern revisor. Johan Arborelius anmäler sig på plats som internrevisor, och informerar föreningsstämman att han har varit ledamot i styrelsen under perioden 2023-01-01 – 2023-04-24, och kommer därmed inte ha möjlighet att revidera dessa månader i sin revision. Johan Arborelius informerar om att HSB:s experter menar att detta är acceptabelt om stämman godkänner förhållandet till föreningens styrelse.

u

AR
20
L

Föreningsstämman godtar Johan Arborelius förhållande till styrelsen och **beslutar** att välja Johan Arborelius till internrevisor och Emma Dubo till intern revisorssuppleant, samt en externrevisor utsedd av HSB.

21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Föreningsstämman **beslutar** att antalet ledamöter i valberedningen uppgår till 2.

22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Ingen i föreningen har anmält sig till val av valberedningsledamöter. På plats anmäler sig Victor Anderfelt och Markus Lundholm till valberedningsledamöter.

Föreningsstämman **beslutar** att välja Victor Anderfelt till valberedningens ordförande och Markus Lundholm till ledamot i valberedningen.

23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

Föreningsstämman **beslutar** att låta styrelsen utse ett ombud till distriktsstämma.

24. Av styrelsens hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

Vid extrastämman 23 oktober 2022 beslutade föreningsstämman att bevilja förslag om balkongtillägg i stadgarna § 11, vilken beskriver att bostadsrättshavare ska betala en förhöjd årsavgift genom ett särskilt balkongtillägg om lägenheten är försedd med balkong/er eller s.k. franska balkong/er (se § 11 i bilaga 2). Ytterligare ett stämmobeslut krävs för att stadgejusteringen ska börja gälla.

Föreningsstämman **beslutar** enhälligt att godkänna stadgejusteringen.

HSB har tagit fram förslag på nya normalstadgar (se bilaga 2). Förslag till nya normalstadgar har funnits tillgängliga på föreningens hemsida. Johan Arborelius går igenom förslaget och påpekar skillnaderna mot nuvarande stadgar samt mindre kosmetiska och grammatiska justeringar i förslaget. Vissa av stadgejusteringarna i det nya förslaget på normalstadgar kommer att gälla redan nu på grund av lagkrav, men det nya förslaget på normalstadgar kommer att behöva ytterligare ett stämmobeslut, vilket föreslås till nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämman **beslutar** enhälligt att anta förslag på nya stadgar.

25. Föreningsstämmans avslutande

Stämмоordförande Kjell Karlsson tackar för en väl genomförd stämma och förklarar därefter stämman avslutad.





Johan Wranne

Protokollförare

Kjell Karlsson

Stämмоordförande

Axel Ramsgård

Justerare

Michael Keijser

Justerare

BILAGA 1

Rapportnamn: Medlemsförteckning




Förening: Valand 9

Per Datum: 2023-04-24

Antal lägenheter: 63

Antal medlemmar: 88

Namn	Lägenhet/avtal	Adress	Postnr	Ort	Närvaro
Dubo, Emma	99-2012-1-1-10	Hälsingegatan 37 Lgh 1104	113 31	Stockholm	
Dubo, Mira	99-2012-1-1-10	Vanadisvägen 26 B Lgh 1302	113 46	Stockholm	
Dubo, Mirsad	99-2012-1-1-10	Vanadisvägen 26 B Lgh 1302	113 46	Stockholm	
Bernow, Carl Johan Vikt	99-2012-1-2-9	Hälsingegatan 37 Lgh 1103	113 31	Stockholm	
Lundquist, Michael	99-2012-1-3-7	Friölrunda Trevruden 1	196 93	Kungsängen	
Lundquist, Monica	99-2012-1-3-7	Friölrunda Trevruden 1	196 93	Kungsängen	
Andrén, Josefin	99-2012-1-4-7	Hälsingegatan 37 Lgh 1101	113 31	Stockholm	
Andrén, Per Erik	99-2012-1-4-7	Silttervägen 7 B	756 46	Uppsala	
Skogh Andrén, Anna	99-2012-1-4-7	Silttervägen 7 B	756 46	Uppsala	
Wisone, Daniel	99-2012-1-5-9	Vanadisplan 1	113 31	Stockholm	
Jernbeck, Michaela	99-2012-1-6-5	Vanadisplan 1 Lgh 1103	113 31	Stockholm	
Nilbrink, Pontus	99-2012-1-6-5	Vanadisplan 1 Lgh 1103	113 31	Stockholm	
Chantereau, Fanny	99-2012-1-7-12	Vanadisplan 1 lgh 1102	113 31	Stockholm	
Swalling, Frederick	99-2012-1-8-8	Vanadisplan 1 Lgh 1101	113 31	Stockholm	
Swalling, Malin	99-2012-1-8-8	Vanadisplan 1 Lgh 1101	113 31	Stockholm	
Mahlstedt Berg, Kia	99-2012-1-9-6	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1104	113 31	STOCKHOLM	Kia Berg
Demaria, Fabrizio	99-2012-1-10-10	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1103	113 31	Stockholm	
Runström, Zora	99-2012-1-11-7	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1102	113 31	STOCKHOLM	



Namn	Lägenhet/avtal	Adress	Postnr	Ort	Närvaro
Aulund, Clara	99-2012-1-12-13	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1101	113 31	Stockholm	
Lundholm, Markus	99-2012-1-12-13	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1101	113 31	Stockholm	
Ntovas Östergren, Andreas	99-2012-1-13-2	Beckomberga Allé 15 Lgh 1103	168 60	Bromma	
Ntovas, Ann	99-2012-1-13-2	Hälsingegatan 37 Lgh 1204	113 31	STOCKHOLM	
Östergren, Georg	99-2012-1-13-2	Jaktornsvägen 21	139 40	VÄRMDÖ	
Wirnhlad, Sara	99-2012-1-14-4	Hälsingegatan 37 Lgh 1203	113 31	STOCKHOLM	
Englund, Sebastian	99-2012-1-15-8	Hälsingegatan 37 Lgh 1202	113 31	Stockholm	
Golab, Ilona	99-2012-1-16-5	Vanadisplan 1 Lgh 1204	113 31	STOCKHOLM	
Fri, Conny	99-2012-1-17-7	Vanadisplan 1 Lgh 1203	113 31	STOCKHOLM	
Erichsen Fjernerros, Sigrid	99-2012-1-18-6	Vanadisplan 1 Lgh 1202	113 31	Stockholm	
Lindsten Frithz, Elisabet	99-2012-1-19-7	Kuratorvägen 48 Lgh 1704	907 36	UMEA	
Lindsten, Hans	99-2012-1-19-7	Kuratorvägen 48 Lgh 1704	907 36	UMEA	
Aghilli, Diana	99-2012-1-20-8	Viktor Sjögströms Väg 10 Lgh 1302	169 40	Solna	
Söderdahl, Jennifer	99-2012-1-21-7	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1203	113 31	STOCKHOLM	
Sala, Isabella	99-2012-1-22-3	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1202	113 31	Stockholm	
Källström, Emil	99-2012-1-22-3	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1202	113 31	Stockholm	
Petersson, Margareta	99-2012-1-23-1	Kapriolvägen 4 A Lgh 1114	473 32	Herån	
Wallén, Monica	99-2012-1-24-9	Strandskogsvägen 1 LGH 1102	185 39	Vaxholm	
Nyström, John	99-2012-1-24-9	Strandskogsvägen 1 LGH 1102	185 39	Vaxholm	
Von Garaguly, Julia	99-2012-1-25-7	Hälsingegatan 37 Lgh 1303	113 31	Stockholm	
Karpesty, Thomas	99-2012-1-26-3	Frejgatan 53 6tr	113 49	STOCKHOLM	
Petersson, Kent	99-2012-1-27-5	Prästbackvägen 9 B	821 30	Bollnäs	
Hultenhejm, Beata Emma Maja	99-2012-1-28-7	Vanadisplan 1 Lgh 1304	113 31	Stockholm	






Namn	Lägenhet/avtal	Adress	Postnr	Ort	Närvaro
Hultenheim, Carl-Johan Magn	99-2012-1-28-7	Frickes Väg 4	236 42	Hällviken	
Hultenheim, Karin	99-2012-1-28-7	Frickes Väg 4	236 42	Hällviken	
Ivarsson, Ellinor	99-2012-1-29-7	Vanadisplan 1 Lgh 1303	113 31	Stockholm	
Carlfors Johansson, Martin	99-2012-1-29-7	Vanadisplan 1 Lgh 1303	113 31	Stockholm	
Mattsson, Filip	99-2012-1-30-5	Vanadisplan 1	113 31	Stockholm	
Steisjö, Fanny	99-2012-1-30-5	Vanadisplan 1	113 31	Stockholm	
Wirnerhagen, Hans	99-2012-1-31-2	Vanadisplan 1 Lgh 1301	113 31	STOCKHOLM	
Wirnerhagen, Kerstin	99-2012-1-31-2	Vanadisplan 1 Lgh 1301	113 31	STOCKHOLM	
Gerym, Mats	99-2012-1-32-14	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1304	113 31	Stockholm	X
Gerym, Pernilla	99-2012-1-32-14	Blåsebergavägen 33 B	216 33	Limhamn	
Görup, Alexander	99-2012-1-33-11	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1303	113 31	Stockholm	
Anderfelk, Victor	99-2012-1-34-5	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1302	113 31	Stockholm	X
Bergman, Elsa	99-2012-1-34-5	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1302	113 31	Stockholm	X
Sjöberg, Annie	99-2012-1-35-13	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1301	113 31	Stockholm	
Arborellus, Johan	99-2012-1-36-6	Myrtenvägen 10	862 34	KV/SSE/EBV	X
Melin, Madeleine	99-2012-1-37-10	Hälsingegatan 37 Lgh 1403	113 31	Stockholm	
Bäcké, Frida	99-2012-1-38-8	Hälsingegatan 37 Lgh 1402	113 31	Stockholm	
Lärksäter, Marie	99-2012-1-39-9	Vanadisplan 1 Lgh 1404	113 31	Stockholm	
Lärksäter, Johan	99-2012-1-39-9	Vanadisplan 1 Lgh 1404	113 31	Stockholm	
Lärksäter, Johan	99-2012-1-40-9	Vanadisplan 1 Lgh 1404	113 31	Stockholm	
Lärksäter, Marie	99-2012-1-40-9	Vanadisplan 1 Lgh 1404	113 31	Stockholm	
Englesson, Niclas	99-2012-1-41-7	Vanadisplan 1	113 31	Stockholm	
Wästlund, Agnes	99-2012-1-41-7	Vanadisplan 1	113 31	Stockholm	


Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page.

Namn	Lägenhet/avtal	Adress	Postnr	Ort	Närvaro
Niester, Monika	99-2012-1-42-6	Hässelvägen 1	756 47	UPPSALA	
Karolin, Göran	99-2012-1-43-7	Vanadisplan 1 Lgh 1401	113 31	STOCKHOLM	
Ramsberg, Axel	99-2012-1-44-13	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1404	113 31	Stockholm	X
Wernae, Johan	99-2012-1-45-9	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1403	113 31	Stockholm	X
Keijser, Michael	99-2012-1-46-4	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1402	113 31	Stockholm	
Fredriksson, Josefin	99-2012-1-46-4	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1402	113 31	Stockholm	
Fredriksson, Josefin	99-2012-1-47-5	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1402	113 31	Stockholm	
Keijser, Michael	99-2012-1-47-5	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1402	113 31	Stockholm	X
Eriasson Spoltony, Titi	99-2012-1-48-7	HÄLL ZD5	873 95	Ullnåger	X
Waltz, Jakob	99-2012-1-49-6	Hälsingegatan 37 Lgh 1503	113 31	Stockholm	X
Bakken, Josefin	99-2012-1-50-5	Hälsingegatan 37 Lgh 1502	113 31	Stockholm	
Bakken, Kjell	99-2012-1-50-5	Grubbersringen 32 B Lgh 1201	112 69	Stockholm	
Lindahl, Mikael	99-2012-1-51-6	Hälsingegatan 37 Lgh 1501	113 31	STOCKHOLM	
Katzman, Richard	99-2012-1-52-9	Vanadisplan 1 Lgh 1504	113 31	Stockholm	
Thorstenson, Göran	99-2012-1-53-8	Vanadisplan 1 Lgh 1503	113 31	STOCKHOLM	
Themplander, Christer	99-2012-1-54-1	Vanadisplan 1 Lgh 1501	113 31	STOCKHOLM	
Themplander, Christer	99-2012-1-55-1	Vanadisplan 1 Lgh 1501	113 31	STOCKHOLM	
Fredriksson Dödsbo, Inger	99-2012-1-55-1	Vanadisplan 1 Lgh 1501	113 31	STOCKHOLM	
Duong, Jack Lond	99-2012-1-56-9	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1504	113 31	Stockholm	
Fredriksson Dödsbo, Inger	99-2012-1-57-1	Vanadisplan 1 Lgh 1501	113 31	STOCKHOLM	
Ekström, Göran	99-2012-1-58-2	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1502	113 31	STOCKHOLM	X
Ekström, Göran	99-2012-1-59-2	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1502	113 31	STOCKHOLM	
Jönhagen, Charmajorn	99-2012-1-61-8	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1601	113 31	Stockholm	

Namn	Lägenhet/avtal	Adress	Postnr	Ort	Närvaro
Jönhagen, Petter	99-2012-1-61-8	Sankt Eriksgatan 108 Lgh 1601	113 31	Stockholm	
Tchedre-San, Charlotte	99-2012-1-62-7	Hälsingegatan 37 Lgh 1601	113 31	Stockholm	
Tchedre-San, Essofa Badij	99-2012-1-62-7				
Henriksson, Mattias	99-2012-1-63-8	Hälsingegatan 37 Lgh 1602	113 31	Stockholm	
Nyman, Leyla	99-2012-1-63-8	Hälsingegatan 37 Lgh 1602	113 31	Stockholm	
Nyberg, Karin	99-2012-1-1015-7	Bohusgatan 19 Lgh 1401	116 67	Stockholm	
Nyberg, Lennart	99-2012-1-1015-7	Vasagatan 35	331 41	VÄRNAMO	
Björklund-Nyberg, Margareta	99-2012-1-1015-7	Vasagatan 35	331 41	VÄRNAMO	



2023-04-06

FULLMAKT VID FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

OMBUD

En fullmakt används då en medlem inte själv kan närvara vid föreningsstämman, medlemmen kan då skicka ett ombud istället.

Ombudet ska ha en skriftlig, daterad fullmaktshandling i original som ska lämnas in på föreningsstämman. Fullmakten gäller i ett år från det att den blivit underskriven, om den inte återkallas tidigare. Fullmakten behöver inte vara bevitnad. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ett ombud får endast företräda en medlem.

Denna fullmakt är utfärdad för Victor Anderfelt [fullmaktstagarens namn] att vid föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening BRF Valand 9 den 24/04/2023 föra min talan och utöva min rösträtt.

Sjundeå 14/4-23
Ort datum

[Signature]
Underskrift fullmaktsgivare

Annie Spöberg
Namnförtydligande

1301
Lägenhetsnummer

[Handwritten notes]

MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna bor

2023-04-06

FULLMAKT VID FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

OMBUD

En fullmakt används då en medlem inte själv kan närvara vid föreningsstämman, medlemmen kan då skicka ett ombud istället.

Ombudet ska ha en skriftlig, daterad fullmaktshandling i original som ska lämnas in på föreningsstämman. Fullmakten gäller i ett år från det att den blivit underskriven, om den inte återkallas tidigare. Fullmakten behöver inte vara bevittnad. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ett ombud får endast företräda en medlem.

Denna fullmakt är utfärdad för [fullmaktstagarens namn] att vid föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening BRF Valand 9 den 24/4/2023 föra min talan och utöva min rösträtt.

Stockholm 2023-04-23

Ort datum

Petter Jönhagen

Underskrift fullmaktsgivare

Petter Jönhagen

Namnförtydligande

1601 St. Eriksgatan 108

Lägenhetsnummer

W
R W
h



HSB - där möjligheterna bor

BILAGA 2

Förslag

HSB NORMALSTADGAR 2023 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VALAND 9 I STOCKHOLM

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB

Bostadsrättsförening i följande bestämmelser: §§ 11, 12, 14, 16, 17, 19, 22, 27, 32

ms

R M

L

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN	4
§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet.....	4
§ 3 Samverkan	4
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	4
§ 4 Formkrav vid överlåtelse	4
§ 5 Rätt till medlemskap.....	4
Juridiska personer.....	5
§ 6 Andelsförvärv.....	5
§ 7 Familjerättsliga förvärv	5
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten	5
§ 9 Prövning av medlemskap.....	5
§ 10 Nekat medlemskap	5
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN.....	5
§ 11 Insats och årsavgift	5
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	6
FÖRENINGSTÄMMAN	6
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning.....	6
§ 14 Föreningsstämma	6
§ 15 Motioner	7
§ 16 Kallelse till föreningsstämma.....	7
§ 17 Dagordning	7
Extra föreningsstämma.....	8
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde	8
§ 19 Röstning	8
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma	8
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING.....	8
§ 21 Styrelse	8
§ 22 Konstituering och firmateckning	8
§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav	9
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde.....	9

R
hl
h

§ 25 Revisorer	9
§ 26 Valberedning.....	9
FONDERING OCH UNDERHÅLL	9
§27 Fonder.....	9
Yttre fond.....	9
Inre fond	9
§ 28 Underhållsplan.....	10
§ 29 Vinst eller förlust	10
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	10
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning	10
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar.....	10
Till lägenheten hör bland annat:	10
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar	11
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	12
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	12
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet.....	12
§ 36 Avhjälpan av brist	12
§ 37 Ingrepp i lägenhet.....	12
§ 38 Användning av bostadsrätten.....	12
§ 39 Tillträde till lägenheten.....	13
§ 40 Andrahandsupplåtelse.....	13
§ 41 Inrymma utomstående	13
§ 42 Ändamål med bostadsrätten	13
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt	14
§ 44 Förverkandegrunder	14
§ 45 Vissa meddelanden.....	16
SÄRSKILDA BESLUT	16
§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	16
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut.....	16
§ 48 Utträde ur HSB	17
§ 49 Upplösning	17

Handwritten signature
Handwritten initials
Handwritten letter



HSB - där möjligheterna bor

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

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

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

Bostadsrättsföreningen bör genom ett särskilt tecknat avtal uppdra åt HSB att biträda bostadsrättsföreningen i förvaltningen av dess angelägenheter och räkenskaper.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB, med HSB avses den HSB-förening som bostadsrättsföreningen är medlem i, och

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
 2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.
- Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Handwritten signatures and initials:
A blue scribble at the top right.
A blue signature "R.M." in the middle right.
A blue letter "h" at the bottom right.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller en region.

§ 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 7 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva

bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 10 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till

van
R 11
L

lägenheternas insatser. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, elektricitet eller renhållning kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Därtill ska bostadsrättshavare betala en förhöjd årsavgift genom ett särskilt balkongtillägg, om lägenheten är försedd med balkong/er eller s.k. franska balkong/er. Styrelsen beslutar om storleken för balkongtilläggen, vilka högst får motsvara 5,0 procent av ett prisbasbelopp per år/per balkong/fransk balkong.

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

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

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om

medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Om avgifterna i denna paragraf inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

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

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

R
M
ue h

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom fyra månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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 biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Styrelseledamot, revisor, representant för HSB, ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 15 Motioner

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

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsetiden gäller även om en extra föreningsstämma ska behandla fråga om stadgeändring.

Kallelse anslås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

Som komplement kan kallelse ske via föreningens hemsida och/eller via e-post.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande
18. val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. presentation av HSB-ledamot
20. beslut om antal revisorer och suppleant
21. val av revisor/er och suppleant
22. beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna



frågor och av medlemmar
anmälda ärenden (motioner)
som angivits i kallelsen
26. föreningsstämmans avslutande.

Extra föreningsstämma

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

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om någon vid sluten omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) ska personen ifråga inte anses ha röstat. Dessa röstsedlar noteras, men räknas ej med i resultatet.

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska justeras av stämмоordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämman.

Om styrelsens ordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen inom sig välja styrelseordförande för tiden

till nästa föreningsstämma. Styrelsen utser inom sig vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser också ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar inom bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal styrelseledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denne inte har fört protokollet, och av den ytterligare ledamot som styrelsen har utsett.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är ett år.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är ett år. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.

Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan insatsen för lägenheten och samtliga insatser för

bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet.

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 29 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten,

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. icke bärande innerväggar.
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och

anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.

4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister.
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar.
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning.
Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
11. eldstäder och braskaminer.
12. köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd.
Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
14. elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
15. målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
16. brandvarnare.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
3. vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.
Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar,
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat

hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

- ytterdörr och i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket. Installation av s.k säkerhetsdörr ansvarar dock bostadsrättshavaren för.

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 36 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 37, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpes bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar:

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- installation eller ändring av anordning för ventilation,
- installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
- någon 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 vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet,

ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 39 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogdemyndigheten.

§ 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 41 Inrymma utomstående

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

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

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

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd

betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

§ 44 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

6. Ohyra

om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs,

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

11. Olovliga åtgärder

u
R M
h

om bostadsrättshavaren utan behövt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 37 första eller andra stycket.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3–5, 7–9 och 11

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp enligt punkt 3-5, 7-9 eller 11 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Punkt 1–6, 7–9 och 11

Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5, 7–9 eller 11 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att

betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3 och punkt 11

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp enligt punkt 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller enligt punkt 11, om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses i punkt 3 eller punkt 11.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att

Handwritten marks:
A blue checkmark.
A blue scribble.
A blue 'h' or 'hl' mark.
A blue 'h' mark.

vidta rättelse. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på webbplats, genom brev eller e-post.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB:

1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt,
2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar.

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB och HSB Riksförbund:

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person,
4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund beslutade normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

§ 48 Utträde ur HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och företagsnamn ändras utan tillämpning av § 47.

§ 49 Upplösning

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

Handwritten marks:
A blue scribble at the top right.
A blue signature or initials below it.
A blue checkmark-like mark below that.
A blue letter 'h' at the bottom right.

