

STADGAR  
för Bostadsföreningen Trygg 702002-3912

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>		evis		
1 §	Namn, säte och ändamål	2	34 § Räkenskapsår	8
2 §	Medlemskap och överlåtelse	2	35 § Revisor	8
3 §	Medlemskap vid exekutiv auktion eller offentlig auktion	2	36 § Revisionsberättelse	8
4 §	Överlåtelse vid bodelning, arv eller testamente	2	37 § Medlems ansvar	8
5 §	Medlemskapsprövning – fysisk person	3	38 § Ytterligare installationer	9
6 §	Bosättningskrav	3	39 § Brand- och vattenledningsskador	9
7 §	Besittningsrätt	3	40 § Komplement	9
8 §	Andelsbevis	3	41 § Stambyte i våtrum	9
9 §	Avgifter till föreningen	3	42 § Felanmälan	9
10 §	Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning	3	43 § Gemensam upprustning	9
11 §	Upplåtelseavgift	4	44 § Vanvård	9
12 §	Betalning av avgifter	4	45 § Övriga anordningar	9
13 §	Föreningsstämma	4	46 § Förändring av lägenhet	10
14 §	Motioner	4	47 § Användning av lägenheten	10
15 §	Extra föreningsstämma	4	48 § Sundhet, ordning och gott skick	10
16 §	Dagordning	4	49 § Tillträdesrätt	10
17 §	Kallelse	5	50 § Andrahandsuthyrning	10
18 §	Rösträtt	5	51 § Inneboende	11
19 §	Ombud och biträde	5	52 § Förverkandegrunder	11
20 §	Röstning	5	53 § Klander vid uteslutning av andelsägare	11
21 §	Jäv	6	54 § Om försäljning av andel	11
22 §	Resultatdisposition	6	55 § Försäkring	12
23 §	Valberedning	6	56 § Meddelanden	12
24 §	Stämmans protokoll	6	57 § Elektronisk kommunikation	12
25 §	Styrelsens sammansättning	6	58 § Framtida underhåll	12
26 §	Konstituering	6	59 § Underhållsplan	12
27 §	Styrelsens protokoll	7	60 § Upplösning och likvidation	12
28 §	Beslutsförhet och röstning	7	61 § Andel som pant	12
29 §	Beslut i vissa frågor	7	62 § Tvister	12
30 §	Firmateckning	7	63 § Tillämpliga regler	12
31 §	Jäv	7		
32 §	Styrelsens åligganden	7		
33 §	Medlemsförteckning och andelsb			

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Trygg utan personligt ansvar. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål är att förvalta fastigheten Baggen 11, Tulegatan 32 samt främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostad inom föreningens hus kallas andelsägare.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

Medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen, äger rätt att överlåta sin andel till annan person. En ny andelsägare får utöva bostadslägenhet och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen. Ansökan ska vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökande förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver. 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.

Har andel övergått till ny innehavare, får denne inte besittningsrätt till lägenheten innan han eller hon har antagits som medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

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

### 3 § Medlemskap vid exekutiv eller offentlig auktion

Har andel övergått till ny innehavare då överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antas inte den som inropat andelen på exekutiv eller offentlig auktion till medlem ska föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

Föreningen är skyldig att meddela sitt beslut senast en månad efter det att auktionen vann laga kraft.

Har andelen förvärvats på exekutiv eller offentlig auktion utan att den som ropat in andelen antagits som medlem äger förvärvaren inte annan rätt än den som stadgas i Lagen om ekonomiska föreningar (2018:672) för medlem, som avgått ur föreningen, om inte överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

### 4 § Överlåtelse vid bodelning, arv eller testamente

Den till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente vare berättigad att inträda som medlem i föreningen om sökanden uppfyller villkoren i 2 §, såvida inte synnerliga skäl talar emot detta.

Sådan ansökan ska göras senast sex månader efter medlemmens död om inte styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd ska beviljas om inte lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskitte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas.

Inkommer inte ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antas inte sökanden till medlem kan styrelsen uppmana dödsboet att inom sex månader visa att någon, som kan godtas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttas inte detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och

föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om inte annan överenskommelse om överlåtelse träffas.

Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodogöra sig eventuell skuld till föreningen samt föreningens kostnader för förfarandet.

Undantagsvis kan föreningsstämma medge dödsbo rätt att bli antaget såsom medlem. Sådant tillstånd ska dock endast lämnas om dödsboet visar beaktansvärda skäl att inte överlåta andelen till fysisk person.

Avliden medlems dödsbo äger rätt att behålla besittningsrätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap kan ske.

Dödsboets rösträtt får utövas av bouppteckningsman eller av dödsbodelägare, som erhållit fullmakt av övriga dödsbodelägare.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andel till andra maken, äger denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i 2 §, såvida inte synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma ska gälla om medlems make eller maka, sammanboende enligt Sambolagen (2003:376) eller registrerad partner erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

## 5 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas myndig fysisk person som övertar andel i föreningens hus. Har två eller flera personer förvärvat andel gemensamt ska samtliga personer antas som medlemmar. Den som en andel har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som andelsägare.

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.

## 6 § Bosättningskrav

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av andel till en lägenhet genom utfästelse förbinder sig att bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

## 7 § Besittningsrätt

Medlem erhåller besittningsrätt till lägenhet i föreningens fastighet och behåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

Varje medlem, som förvärvar andelsrätt i föreningen, ska som insats betala andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

## 8 § Andelsbevis

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett med lägenhetsnummer samt lägenhetsinnehavarens namn betecknat andelsbevis. Beviset ska även innehålla uppgift om lägenhetens andelsvärde, storlek och läge inom fastigheten.

Därtill erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

## 9 § Avgifter till föreningen

Medlem, som erhållit besittningsrätt är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens storlek delta i alla för föreningens gemensamma utgifter, såsom ränta, amortering av lån och krediter samt årliga omkostnader för fastigheten.

Årsavgiften fastställs av stämman.

Utöver årsavgift beräknad enligt föregående stycke ska för lägenhet, som har balkong, utgå extra årsavgift motsvarande föreningens kostnader för reparation och underhåll av balkonger samt föreningens kostnader för reparations- och underhållsåtgärd föranledd av balkongen.

Stämman 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.

## **10 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning**

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 säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 30 000 kronor. Om en lägenhet hyrs ut under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av andelsägare som hyr ut sin lägenhet i andra hand.

## **11 § Upplåtelseavgift**

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen, beräknad enligt 7 § ovan, utta ett belopp motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

## **12 § Betalning av avgifter**

Årsavgiften ska erläggas kvartalsvis i förskott senast den sista vardagen i månaderna mars, juni, september och december om inte styrelsen beslutar annat. 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 (1975:635) på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt Lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. (1981:739).

Skulle föreningen tvingas vidta rättsliga åtgärder för att utfå sin fordran, är den försumlige skyldig att ersätta föreningen för kostnader som åtgärderna medför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning av avgift vid sjukdom, arbetslöshet eller annat skäligt förhinder.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **13 § Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före april månads utgång.

### **14 § Motioner**

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

### **15 § 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.

### **16 § Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
7. Information om nya medlemmar
8. Fastställande av röstlängd
9. Godkännande av föregående stämmoprotokoll
10. Föredragning av styrelsens årsredovisning
11. Föredragning av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut om resultatdisposition
14. Godkännande av avgifter och hyror för räkenskapsåret
15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
16. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
17. Val av styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisorer och revisorssuppleanter
19. Val av valberedning
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
21. Övriga ärenden
22. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-9 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

### 17 § Kallelse

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

Kallelse till en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före föreningsstämman.

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

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut, eller skickas elektroniskt enligt vad som stadgas i 57 §. Om förutsättningarna i 57 § inte är uppfyllda, ska kallelse delas ut till varje medlem som inte samtyckt till elektronisk kallelse; medlemmar som innehar en andelsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem upp-givit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen med post. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus och publiceras på hemsida.

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

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 32 § p.5.

### 18 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst oavsett om denne har en eller flera lägenheter. Om flera medlemmar innehar andel gemensamt har de dock tillsammans endast en röst

Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt.

### 19 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst tre medlemmar.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud får endast vara myndig person som är:

- annan medlem
- medlemmens make eller maka, sammanboende enligt Sambolagen (2003:376) eller registrerad partner
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man
- annan medlems ställföreträdare

Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

### 20 § 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.

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

För vissa beslut som kräver särskild majoritet gäller följande:

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösande eller ändring av stadgar ska samtliga medlemmar vara eniga om beslutet eller att beslutet fattas av två på varandra följande stämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämмоordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas, erfordras att minst tre fjärdedelar av de röstande vid sista stämman biträder förslaget.

Avser stadgeförändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, erfordras att beslutet vid sista stämman biträtts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt Lagen om ekonomiska föreningar (2018:672).

### 21 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

### 22 § Resultatdisposition

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

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

### 23 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma ska valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

### 24 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som valts till protokollförare. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## STYRELSE OCH REVISION

### 25 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fem suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant ska utses för en tid av ett år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens hushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Vid behov får fyllnadsval förrättas vid extra föreningsstämma.

### 26 § Konstituering

Styrelsen utser dess funktionärer. Ordföranden utses av ordinarie föreningsstämma.

### 27 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### 28 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter, suppleant som ersätter frånvarande ordinarie ledamot inräknad. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstberättigade företrädare eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet ledamöter.

Suppleant ska inkallas till samtliga styrelsemöten och deltar fullt ut i styrelsens arbete men har endast rösträtt då denne ersätter ordinarie ledamot.

### 29 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om medlemmen inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av allmän domstol.

### 30 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av hela styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Alla handlingar, som undertecknas på föreningens vägnar, ska för att vara giltiga, undertecknas med hela firman "Bostadsföreningen Trygg u.p.a."

### 31 § Jäv

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga eller delta i beslut om frågor om avtal mellan styrelseledamoten och föreningen, avtal mellan föreningen och tredje man (om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens intresse) eller avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

### 32 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
3. att upprätta budget och föreslå årsavgifter för det kommande räkenskapsåret på ordinarie föreningsstämma,
4. att senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen,
5. att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och

- revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna,
6. att föra medlemsförteckning och andelsbevis; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i Dataskyddsförordningen (GDPR).

### 33 § Medlemsförteckning och andelsbevis

Föreningen ska föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med andel (andelsbevis).

Medlemsförteckningen ska innehålla

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

Andelsbevis ska innehålla

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. respektive andelsägare namn,
3. andelsvärde för respektive andelsrätt.

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

### 34 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår, d.v.s. från 1 januari till 31 december.

### 35 § Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med minst en och högst två suppleanter. Till revisor kan även utses ett

registrerat revisionsbolag. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen. Revisorernas uppdrag är att granska räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

### 36 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast en vecka före föreningsstämman.

## MEDLEMS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 37 § Medlems ansvar

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

Medlemmen svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- lägenhetens golv, väggar och tak
- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster
- till fönster hörande vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- lägenhetens ytter- och innerdörrar och säkerhetsgrindar
- till ytterdörr hörande beslag, brevinkast, ringklocka, lås inklusive nycklar etc. all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar andelsägaren endast för målning
- golvvärme, som andelsägaren försett lägenheten med
- eldstäder med tillhörande rökgångar som endast betjänar andelsägarens lägenhet; dock



inte rökgångar som betjänar fler än en lägenhet

- varmvattenberedare
- grenledningar från stamledning för vatten och avlopp som finns inne i lägenheten och betjänar endast andelsägarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data m.m.), kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp; dock endast målning
- brandvarnare
- målning av stam- och huvudstigarledningar för avlopp, el, gas, vatten, ventilation och värme

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn och grenledning från stamledning, s.k. groda
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- grenledningar från gasstam och avloppstam som befinner sig inom lägenheten

### 38 § Ytterligare installationer

Medlem svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av medlemmen eller tidigare innehavare av lägenheten.

### 39 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningskada svarar medlem endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som medlem själv inte vållat, gäller vad nu sagts dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

### 40 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar medlemmen för renhållning och snöskottning samt att se till att avledning för dagvatten inte hindras.

### 41 § Stambyte i våtrum

Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet fram till tätskikt.

### 42 § Felanmälan

Medlem är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt dessa stadgar.

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

### 43 § 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.

### 44 § Vanvård

Om medlem 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 medlemmens bekostnad.

### 45 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, altaner, uteplats och annat får

sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Medlem svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar.

Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är medlemmen skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad. Medlem får inte återmontera sådan anordning utan styrelsens skriftliga godkännande. Styrelsen har rätt att efter nedmontering neka medlem återmontering av anordning.

#### **46 § Förändring av lägenhet**

Medlem får inte utan styrelsens skriftliga godkännande företa väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om bygglov hos behörig myndighet. Innan sådan ansökan inges till behörig myndighet ska medlemmen ha inhämtat styrelsens skriftliga godkännande.

Ett beviljat bygglov från behörig myndighet innebär inte att styrelsen har beviljat förändringen i de fall medlemmen inte erhållit skriftligt godkännande från styrelsen.

Medlem som bryter mot detta förbud, ska om så påfordras, på egen bekostnad återställa lägenheten eller annat utrymme till tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen för de kostnader, som kan drabba föreningen med anledning av medlemmens förändringar inom och utom lägenheten.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt och enligt vid var tid gällande branschföreskrifter inom berörda områden.

### **ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN**

#### **47 § Användning av lägenheten**

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

#### **48 § Sundhet, ordning och gott skick**

När medlem använder lägenheten är han skyldig att tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas.

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

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Medlem har motsvarande skyldighet även för vad som görs av den som hör till hushållet, gästar medlemmen, medlemmen hyr ut bostaden till eller som utför arbete för andelsägarens räkning.

#### **49 § 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 medlem inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

#### **50 § Andrahandsuthyrning**

En medlem får hyra ut sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Medlemmen ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till uthyrningen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska hyras ut samt en redogörelse för tidigare andrahandsuthyrningar. Ny uthyrning kräver nytt tillstånd. Tillstånd lämnas för ett år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet hyra ut lägenheten veckovis eller per dag.

Medlem som beviljats andrahandsuthyrning ansvarar för att andrahandshyresgästen lämnar

tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestämts i dessa stadgar samt att denne iakttar föreningens ordningsföreskrifter.

Styrelsens beslut kan överprövas av allmän domstol.

### 51 § Inneboende

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

## FÖRVERKANDE

### 52 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med andelsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp medlem till avflyttning i följande fall:

- om medlem dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsuthyrning senare än två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet
- om medlem utan styrelsens godkännande hyr ut lägenheten i andrahand eller om den används till annat ändamål än bostad
- om medlem utan styrelsens godkännande hyr ut lägenheten för kortare uthyrning som inte är att anse som stadigvarande bostad och som är av hotellkaraktär eller liknande
- om medlem inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- om medlem utan styrelsens godkännande använder lägenheten till annat ändamål än vartill den är avsedd
- om medlem utan styrelsens skriftliga godkännande vidtar ombyggnadsarbeten för vilka bygglov erfordras
- om medlem eller den, som lägenheten hyrts ut till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om andelsägaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i huset
- om medlem, eller annan person som

medlemmen enligt dessa stadgar svarar för, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick, vanvårdar eller i övrigt inte rättar sig efter föreningens ordningsföreskrifter och inte efter anmaning från styrelsen

- omgående vidtar rättelse
- om medlem inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- om medlem inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- om 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

Uteslutning får endast ske om medlem underlåter att omgående efter anmaning vidtaga rättelse.

Nyttjanderätten är inte förverkad och uteslutning kan inte ske om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Medlem som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen är skyldig att omedelbart avflytta från lägenheten.

### 53 § Klander vid uteslutning av andelsägare

Medlem som uteslutits ur föreningen kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid allmän domstol inom en månad från det att medlemmen delgivits uppsägningshandlingen.

Utesluts medlem, har föreningen rätt till ersättning för skada och samtliga kostnader för att skilja medlemmen från besittningsrätten till lägenhet.

### 54 § Om försäljning av andel

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, ska föreningen så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen avflyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion för innehavarens räkning, såvida inte föreningen och medlemmen kommer överens om annat.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens kostnader

samt fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

## ÖVRIGT

### 55 § Försäkring

Det åligger medlem att teckna försäkring som ska hålla föreningen eller tredje part skadelösa i den mån eventuella skador skulle uppkomma som faller under medlemmens ansvar.

### 56 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, genom utdelning eller på föreningens hemsida.

### 57 § Elektronisk kommunikation

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

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

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

### 58 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska finnas följande fonder:

- fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp, motsvarande minst 0,3 procent av taxeringsvärdet.

### 59 § Underhållsplan

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

### 60 § Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna på så sätt, att varje medlem erhåller den insats som denne erlagt, varefter eventuellt överskott ska fördelas i förhållande till respektive lägenhets andelstal.

### 61 § Andel som pant

Föreningens fastighet får inte utmätas för medlems enskilda skuld. Enskild medlem får dock pantförskriva sin andel efter registrering hos styrelsen. Styrelsen godkänner inte ny medlem förrän den förra medlemmen visat att lån, som belastar lägenheten, är lösta.

### 62 § Tvister

Tvister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot därav eller föreningsmedlem skall avgöras av allmän domstol.

### 63 § Tillämpliga regler

Utöver dessa stadgar gäller även Lagen om ekonomiska föreningar (2018:672) och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

---

Ovanstående stadgar har antagits vid två på  
varandra följande stämmor

den

och

den

Stockholm den

Bostadsföreningen Trygg u.p.a.

---

---

---

---

---

---