

**STADGAR**  
**FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**ORREN 2**  
**Org.-nr. 716421-8476**

## Innehållsförteckning

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| FIRMA OCH ÄNDAMÅL .....                                                 | 3  |
| 1 § Namn och ändamål .....                                              | 3  |
| MEDLEMSKAP .....                                                        | 3  |
| 2 § Medlemskap – fysisk respektive juridisk person .....                | 3  |
| 3 § Prövning av medlemskap.....                                         | 3  |
| INSATS OCH AVGIFTER.....                                                | 3  |
| 4 § Beslut om och betalning av insats och avgifter .....                | 3  |
| ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT .....                                           | 4  |
| 5 § Överlåtelse, anmälan om överlåtelse samt ansökan om medlemskap..... | 4  |
| ÖVERLÅTELSEAVTALET .....                                                | 4  |
| 6 § Upprättande av avtal .....                                          | 4  |
| 7 § Rätt att utöva bostadsrätten och tillträde.....                     | 4  |
| RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT .....                  | 5  |
| 8 § Rätt till och hinder för medlemskap .....                           | 5  |
| 9 § Övergång genom bodelning, arv, testamente etc. ....                 | 5  |
| 10 § Ogiltig överlåtelse.....                                           | 5  |
| BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....                  | 6  |
| 11 § Bostadsrättshavarens ansvar .....                                  | 6  |
| 12 § Felanmälan .....                                                   | 7  |
| 13 § Bostadsrättshavarens försäkringsskydd .....                        | 7  |
| 14 § Föreningens ansvar .....                                           | 8  |
| 15 § Ombyggnad och reparation av lägenheten.....                        | 8  |
| 16 § Sundhet, ordning och gott skick .....                              | 8  |
| 17 § Tillträdesrätt .....                                               | 9  |
| 18 § Upplåtelse i andra hand .....                                      | 9  |
| 19 § Inneboende .....                                                   | 9  |
| 20 § Användning av lägenheten för annat ändamål än boende.....          | 10 |
| 21 § Dröjsmål med betalning av insats eller upplåtelseavgift .....      | 10 |
| 22 § Förverkande av bostadsrätt.....                                    | 10 |
| 23 § Hinder för förverkande .....                                       | 11 |
| 24 § Ersättning vid uppsägning .....                                    | 11 |
| 25 § Tvångsförsäljning .....                                            | 11 |
| STYRELSE OCH REVISORER.....                                             | 11 |
| 26 § Styrelsens sammansättning.....                                     | 11 |
| 27 § Styrelsens arbetsformer och firmateckning .....                    | 11 |
| 28 § Räkenskapsår.....                                                  | 12 |
| 29 § Styrelsens åligganden .....                                        | 12 |
| 30 § Beslut i vissa frågor .....                                        | 12 |
| 31 § Revisorer.....                                                     | 12 |
| 32 § Revisorns åligganden.....                                          | 12 |
| FÖRENINGSTÄMMA .....                                                    | 13 |
| 33 § Ordinarie föreningsstämma .....                                    | 13 |
| 34 § Extra föreningsstämma .....                                        | 13 |
| 35 § Dagordning ordinarie föreningsstämma .....                         | 13 |
| 36 § Dagordning extra föreningsstämma.....                              | 13 |
| 37 § Kallelse .....                                                     | 13 |
| 38 § Rösträtt .....                                                     | 14 |
| 39 § Ombud .....                                                        | 14 |
| 40 § Omröstning .....                                                   | 14 |
| 41 § Stämmans protokoll .....                                           | 14 |
| 42 § Fonder.....                                                        | 14 |
| VINST.....                                                              | 15 |
| 43 § Vinstdelning .....                                                 | 15 |
| UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION.....                                         | 15 |
| 44 § Upplösning och likvidation.....                                    | 15 |
| ÖVRIGT.....                                                             | 15 |
| 45 § Tolkning .....                                                     | 15 |
| 46 § Stadgeändring .....                                                | 15 |

## **FIRMA OCH ÄNDAMÅL**

### **1 § Namn och ändamål**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Orren 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## **MEDLEMSKAP**

### **2 § Medlemskap – fysisk respektive juridisk person**

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person samt fysisk omyndig person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

### **3 § Prövning av medlemskap**

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

## **INSATS OCH AVGIFTER**

### **4 § Beslut om och betalning av insats och avgifter**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m..

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

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

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet uppgå till högst 10 % per år av det prisbasbelopp som gäller vid andrahandsupplåtelsen. Om en lägenhet upplåts under en del av året, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

## **ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

### **5 § Överlåtelse, anmälan om överlåtelse samt ansökan om medlemskap**

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

## **ÖVERLÅTELSEAVTALET**

### **6 § Upprättande av avtal**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

### **7 § Rätt att utöva bostadsrätten och tillträde**

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt reglerna i bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre

år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får förvägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas, enligt reglerna om tvångsförsäljning i bostadsrättslagen, för dödsboets räkning.

## **RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

### **8 § Rätt till och hinder för medlemskap**

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

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

En juridisk person samt fysisk omyndig person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make, partner i registrerat partnerskap eller sambo på vilken sambolagen skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen skall tillämpas.

### **9 § Övergång genom bodelning, arv, testamente etc.**

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

### **10 § Ogiltig överlåtelse**

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt reglerna i bostadsrättslagen. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 7 § andra stycket får utöva medlemskap utan att vara medlem.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **11 § Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda bland annat för lägenhetens:

- väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- ytterdörr samt till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- el-radiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- eldstäder, och tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp
- brandvarnare.

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

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

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

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

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a. någon som tillhör hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
  - b. någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten, eller
  - c. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparationer på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m..

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristerna i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristerna på bostadsrättshavarens bekostnad.

## **12 § Felanmälan**

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

## **13 § Bostadsrättshavarens försäkringsskydd**

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

## 14 § Föreningens ansvar

Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

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.

## 15 § Ombyggnad och reparation av lägenheten

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

- förändring som kräver bygglov,
- ingrepp i 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.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra skall ske på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Om bostadsrättshavaren utför en åtgärd i strid med denna paragraf så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## 16 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon 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 skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till hans eller hennes hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning.



Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Tredje stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till art eller omfattning.

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

## **17 § Tillträdesrätt**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 14 §.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan beslutas om handräckning.

## **18 § Upplåtelse i andra hand**

På ansökan av bostadsrättshavare kan styrelsen lämna tidsbegränsat tillstånd att upplåta hela lägenheten till annan för självständigt brukande.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

- om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt reglerna i bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

## **19 § Inneboende**

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

## **20 § Användning av lägenheten för annat ändamål än boende**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

## **21 § Dröjsmål med betalning av insats eller upplåtelseavgift**

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från uppmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

## **22 § Förverkande av bostadsrätt**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom eller henne att fullgöra sina betalningsskyldigheter,
2. 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. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 19 § eller 20 §,
5. 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 fastigheten,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, samt
10. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 15 §.

## **23 § Hinder för förverkande**

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

Uppsägningar på grund av förhållande som avses i 22 § punkt 3, 4, 6-8 eller 10 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 22 § punkt 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 22 § punkt 10 får dock inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 22 § punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 18 §.

## **24 § Ersättning vid uppsägning**

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

## **25 § Tvångsförsäljning**

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

## **STYRELSE OCH REVISORER**

### **26 § Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

### **27 § Styrelsens arbetsformer och firmateckning**

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

## **28 § Räkenskapsår**

Förenings räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

## **29 § Styrelsens åligganden**

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna årsredovisningen, revisionsberättelsen samt styrelsens förklaring över av revisor gjorda anmärkningar
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning
- att protokollföra alla sammanträden. Protokollen skall föras i nummerordning, undertecknas av ordförande och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer och förvaras på ett betryggande sätt.

## **30 § Beslut i vissa frågor**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

## **31 § Revisorer**

Revisorerna skall vara minst en och högst tre samt minst en och högst tre suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

## **32 § Revisorns åligganden**

Det åligger revisorn

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## **FÖRENINGSSTÄMMA**

### **33 § Ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före februari månads utgång eller den tidigare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

### **34 § Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma skall även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

### **35 § Dagordning ordinarie föreningsstämma**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33 §
18. Stämmans avslutande

### **36 § Dagordning extra föreningsstämma**

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

### **37 § Kallelse**

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33 § skall anges i kallelsen.

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelsen skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie eller extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran.

### **38 § Rösträtt**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

### **39 § Ombud**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, undertecknad, daterad fullmakt, inte äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

### **40 § Omröstning**

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordförande vid stämman.

De fall där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen.

### **41 § Stämmans protokoll**

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

### **42 § Fonder**

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

## VINST

### 43 § Vinstdelning

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

## UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

### 44 § Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

## ÖVRIGT

### 45 § Tolkning

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

### 46 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det har fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

-----  
Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande föreningsstämmor

den 2024-05-14

och

den 2025-05-06

Stockholm den 3 juni 2025

Bostadsrättsföreningen Orren 2

intygar undertecknade styrelseledamöter

.....