

Kallelse till föreningsstämma 9 december 2021 kl. 19:00
Lokalen öppnar kl. 18:00 för avprickning mot röstlängd

Datum: torsdag 9 december 2021

**Plats: S:t Petrus Ortodoxa kyrka, Hallonbergsplan 2,
Sundbyberg**

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Fastställande av röstlängd
4. Val av ordförande vid stämman
5. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
6. Val av justeringsperson tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Styrelsens föredragning av årsredovisningen
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Behandling av motioner från medlemmar
18. Behandling av proposition från styrelsen angående val av nya stadgar, andra röstningen.
19. Stämmans avslutande

Årsredovisningen finns tillgänglig på föreningens hemsida fr o m 25/11–2021 samt i rummet med blå dörren mellan uppgång 19 och 21 tisdag 23/11, torsdag 25/11, tisdag 30/11 samt torsdag 2/12. Den finns också att tillgå på mötesdagen.

OBS!

För att få en giltig röst under stämman krävs det att er avgift är betald och bokförd. Vi uppmanar alla medlemmar att kontrollera detta.

Denna kallelse uppmanar vi alla medlemmar att ta med sig till stämman, detta för att effektivisera korrekt avprickning vid stämman.



BRF TERRÄNGLÖPAREN 9

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL NY STYRELSE

LEDAMOT

Pouran DJAMPOUR



Jag bor på 27:an sedan ett år tillbaka men har bott här innan ombildningen, en tid i 20-årsåldern då jag bodde med min pappa. Hallonbergen och Lötsjövägen i synnerhet är med andra ord ett hem för mig både sedan länge och numera även för mig, min partner och vår 1 ½-åring.

Till vardags arbetar jag som forskare inom migrationsstudier och undervisar socionom- och samhällsvetenskapsstudenter på Linköpings universitet.

Från mitt arbete bär jag med mig erfarenheter av att arbeta med större textvolymmer, att granska och kritiskt analysera, men också att arbeta grundligt och transparent. Alla dessa egenskaper ser jag som värdefulla i ett eventuellt styrelseuppdrag.

Jag vill vara del i att skapa förutsättningar i arbetet med förtroende och engagemang inom vår förening. Mer specifikt ser jag fram emot att fortsätta bo på Lötsjövägen och skapa former för samarbete och granngemenskap.

LEDAMOT

Bo JOHANSSON



Jag är 79 år och medlem i föreningen sedan 2018

Blev invald som ledamot i styrelsen i augusti 2018 därefter omvald 2019 som ledamot och ordförande

Jag har militär bakgrund inom Flottan (Marinen) under 30 år.

Jag har lång erfarenhet av styrelsearbete inom olika föreningar.

Inom bostadsrättsföreningar (Brf Facklan Haga) har jag varit både ordförande och teknisk ansvarig. Jag kandiderar för omval 2021.

Jag jobbar hårt i vår förening för att år 2024 få uppleva ett nyrenoverat Terränglöparen 9.

LEDAMOT

Grim LINDGREN



Arbetar som Platschef på Electrolux, Suttit i styrelsen sedan juli 2019.

31 år gammal. Född och uppvuxen på Gotland. Bott på Lötsjövägen sedan Mars 2018.

Arbetar som Platschef på Electrolux, och har tidigare jobbat i belysningsbranschen med projektplanering och beställningar förindustrier och allmänna ytor, bland annat garage.

Jag vill fortsätta sitta kvar i styrelsen för att fortsätta med det goda arbetet med att få denna förening i fas, och jobba för att förvalta medlemmarna och föreningens ekonomiska intressen.

LEDAMOT

Rolf LINDSTRÖM



Jobbar som IT-tekniker sedan 2010.

Sitter i styrelsen sedan 2019 och har också tidigare erfarenhet av styrelsearbete.

Jag är energisk, stresstålig med intresse för självständigt och nytänkande arbete såväl enskilt som i grupp.

Har en bra förmåga att driva, utveckla och leda olika former av projekt. Mina fritidsintressen är sportfiske, utförsåkning, tennis och badminton, gym & hälsa samt matlagning.

LEDAMOT

Göran PERSSON



Göran Persson, 53 år. Medlem i föreningen sedan 2017 och har suttit som vice ordförande i styrelsen sedan juli 2019. Utbildad ingenjör. Stor erfarenhet av teknik, ekonomi, juridik & entreprenader i stora projekt. Arbetar till vardags som försäljningschef av entreprenader inom brandskyddssystem på ett företag med kontor i Kista där jag även sitter i ledningsgruppen. Har även fått stor erfarenhet av styrelsearbete genom åren, och nu sitter jag även som styrelseledamot i två andra organisationer.

Under de 2,5 år jag suttit i vår styrelse, har mitt fokus varit dels att få ordning på ekonomin genom att komma igång med renoweringen snarast samt att även realisera den vision vi har för vår fastighet. Jag har valt att kandidera för omval då jag verkligen vill dra detta projekt i mål och inte lämna något halvfärdigt.

LEDAMOT

Daniel SVENSSON



Jag har suttit i styrelsen sedan december 2020.

Jag brinner för att få vår förening att gå så bra som möjligt, på alla plan, och vill gärna engagera mig för detta. Mitt främsta intresse ligger i att arbeta för en ekonomiskt stabil bostadsrättsförening för att säkra våra investeringar samt att arbeta för projekt som kan öka dess värde.

Jag och min fru flyttade till Lötsjövägen våren 2019 och har en 3 månader gammal flicka. Jag har min bakgrund inom forskning i biomedicin och har arbetat på Karolinska och KTH med njur- och kärlforskning. Letar sedan i somras efter nytt kontrakt.

Är som person analytisk och nyfiken. Har vana av att leda projekt inom mitt yrke och hoppas kunna få fortsatt möjlighet att bidra till en god utveckling av vår förening.

LEDAMOT

Gustav RÅNBY



Jag bor i 83:an tillsammans med min fru Olha. Jag har bott i min nuvarande lägenhet sedan 2008 och i Hallonbergen sedan 1998. Jag flyttade hit som student på KTH där jag slutförde min civilingenjörsutbildning i datateknik med inriktning mot autonoma system. Jag är senior data scientist och anställd på Scania och jag har över 20 års erfarenhet av utveckling av mjukvara. Jag har en passion för både de tekniska sidorna och de mjukare sidorna av att ta fram lösningar som skapar värde för våra kunder och för företaget. Jag trivs med mitt jobb som innefattar ledarskap, processförbättring och konflikthantering samtidigt som det innefattar analys, avvägningar och behov av att se och förstå helheter.

Vid sidan av jobbet är jag pilot och flyger mycket privat och även inom Frivilliga Flygkåren - en möjlighet att bidra till vårt civilförsvaret.

Jag ser stora möjligheter för området och vår fastighet och om jag blir invald i styrelsen kommer jag att verka för stabilitet parallellt med ökad kommunikation och ökat förtroende inom föreningen. Jag kommer även att verka för ständig förbättring i form av avvägda och informerade stegvisa förändringar.

Jag tror att jag kan bidra till styrelsearbetet med min erfarenhet av att ta fram lösningar för komplexa problem, erfarenhet av att leda och utveckla team och vana att se problem från många sidor och med andras ögon.

SUPPLEANT

Yasser ALHO



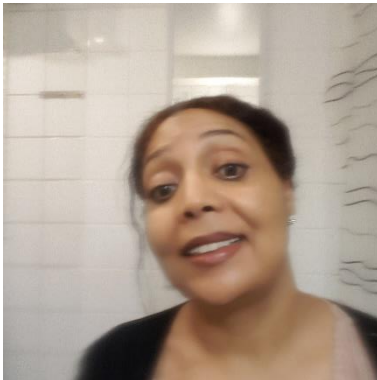
Jag är 28 år och har under oktober 2020 flyttat in till Brf Terränglöparen. Jag är tidigare från Linköping och har nu bott i Stockholm i lite över 2 år.

Min dagliga arbetsyssla är inom byggbranschen där jag jobbar som byggingenjör på NCC Sverige AB. Har en roll som projektingenjör och just nu bygger vi kontor och ett garage i Ulriksdal. Jag har hand om all ekonomi vad gäller projekten.

Privat sysslar jag med mycket sport så som fotboll och gym. Älskar att vara ute i naturen samt att umgås med familj och vänner.

SUPPLEANT

Nura BISSERI



Jag är biomedicinsk analytiker och har många års erfarenhet inom laboriemedicin på rutinlabb och forskningslabb.

I dag är jag erfaren suppleant i styrelsen och har under året lärt mig om styrelsearbete och hoppas på att bli omvald.

SUPPLEANT

Hiwet HAGOS

Mitt namn är Hiwet Hagos-Nashih och jag har bott i Hallonbergen sedan 1983 och har därför god kännedom om området.



Jag har lång erfarenhet inom den offentliga sektorn där jag bland annat har arbetat som ekonomiadministratör. Har även arbetat som tolk och undersköterska i flera år och har således erfarenhet av arbete som kräver samarbete, kommunikation och relationsskapande förmåga.

Jag har tidigare varit engagerad politiskt i Sundbybergs kommun och har suttit i kommunfullmäktige inom barn- och ungdomsnämnden. Jag vill fortsätta sitta kvar i styrelsen och på så sätt bidra till en fortsatt stabil och sammanhållen förening där alla medlemmar kan engagera sig och vara delaktiga.

VALBEREDNING
Sahak ADIBEKYAN



Jag heter Sahak Adibekyan och är 37 år gammal. Jag har bott på Lötsjövägen i snart 4 år.

Jag jobbar som arbetsledare i ett stort byggföretag samt driver eget Bygg och Betong AB.

Jag har varit ledamot i styrelsen det senaste året och har bidragit till styrelsen med min kunskap och ett aktivt arbete.

Jag skulle vilja fortsätta att hjälpa till att förbättra vår förening.

VALBEREDNING
Annika CLEVEMAN



Jag heter Annika Cleveman är 61 år och bor i 57.an sedan 2019. Jag arbetar som lärare i samhällskunskap och filosofi här på Sundbybergs Vuxenutbildning sedan 1997. Jag har stor erfarenhet av tidigare styrelsearbete och har det senaste året suttit med i valberedningen för vår bostadsrättsförening Terränglöparen.

Nu vill jag anmäla mitt intresse för att under år 2022 sitta kvar i valberedningen och fortsätta arbeta för att få in fler starka krafter i styrelsen inför det stora och viktiga arbetet med renoveringar som ligger framför oss.

VALBEREDNING
Mario MADBOM



Jag heter Mario Madbom, 59 år, bott i 53an i två år och i Hallonbergen sedan 2005. Jag är IT konsult och jobbar med mjukvaruutveckling. Jag har suttit i valberedningen i vår förening under året och även varit aktiv i grannsamverkan. Jag har dessutom flera års erfarenhet från styrelsearbete och valberedning i annan förening. Vi befinner oss i ett avgörande läge och behöver ta viktiga steg för att säkerställa en hållbar ekonomi, förstärkt gemenskap och psykologisk trygghet i vår förening. Jag har skrivit fem motioner till årsstämman som ligger till grund för mitt engagemang i föreningen framöver. Jag är intresserad av att vara med i valberedningen under mandatperioden 2022 och kämpa för föreningens välfärd.

Svar Motioner

Motion 1: Styrelsen får prioritera stambytet och byta ut alla stammar snarast möjligt. Det blir fruktansvärt dyrt för föreningen att invänta vattenskador och åtgärda en stam i taget.

Bordlägges. Motivering. Finansiering saknas för att påbörja denna etapp. Föreningens kreditgivare har dock gått med på att använda medel från vissa lägenhetsförsäljningar till akuta vattenskador.

Motion 2: Styrelsen behöver vara mera transparent gentemot medlemmarna.

Styrelsen får ta fram kvartalsrapporter och informerar medlemmarna om ekonomin och renoveringen. Medlemmarna ska också ta del av den del av mötesprotokollen som inte innehåller sekretess.

Bordlägges. Motivering. Transparens finns i de delar styrelsen kan och får presentera. Mötesprotokollen från styrelsemötena är sekretessbelagda och kommer därför inte att spridas. Funktion för att censurera detta finns ej. Ekonomi och status på renoveringen presenteras redan.

Motion 3: Styrelsen ska värna om psykologisk trygghet i föreningen. En BRF medlem ska känna sig trygg att komma med sin åsikt i föreningens Facebook grupp.

Bordlägges. Motivering. Självklart arbetar styrelsen för trygghet i föreningen

Motion 4: Styrelsen ska verka för att skapa enighet i föreningen. Oliktänkande berikar vår förening och vi får vara inkluderande.

Bordlägges. Motivering. Se motion 3.

Motion 5: Styrelsen ska redogöra A200's hittills gjorda debiteringar för projektering i samband med renoveringen.

Bordlägges. Motivering. Föreningen har inte möjlighet att göra en dito redovisning då detta är för tidskrävande och består av många olika delar. Utöver styrelsens kontroll, sker också kontroller dels av Forum Fastighetsekonomi, vilka rapporterar till vår kreditgivare, SEB. Därtill kontrolleras naturligtvis detta av besiktningsman samt föreningens revisor.

Nya stadgar, andra röstningen.

Bifogade stadgar är styrelsens proposition och skall beslutas efter röstning, andra röstningen.

Första röstningen efter poströstning 2020-12-30 slutade 106 ja, 23 nej och 17 bordlagda.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9
organisationsnummer 769631-0361

OM FÖRENINGEN

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

FÖRENINGSSTÄMMA

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

STYRELSE OCH REVISION

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

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

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

FÖRVERKANDE

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

ÖVRIGT

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

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9. Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg, Sundbybergs kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Vid övergång av bostadsrätt till lokal ska föreningen ha rätt att lösa bostadsrätten. Lösningrätten ska göras gällande hos förvärvaren senast en (1) månad från det datumföreningen mottog förvärvarens ansökan om medlemskap i föreningen. Vid köp ska lösenbeloppet utgöras av köpeskillingen. Vid annan övergång än köp ska lösenbeloppet utgöras av bostadsrättens marknadsvärde. Lösenbeloppet ska betalas inom trettio (30) dagar från den tidpunkt då lösebeloppet blev bestämt.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

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

6 § Andelsägande

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

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

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

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

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

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som

lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före December månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den sista Oktober eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning

18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

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

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

17 § Rösträtt

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

18 § Ombud och biträde

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

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

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

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

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

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

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 krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

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

21 § Resultatdisposition

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

22 § Valberedning

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

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

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

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

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan endast medlem i föreningen väljas. Endast 1 st medlem kan väljas till ledamot eller suppleant per hushåll.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

26 § Styrelsens protokoll

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

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

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

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig

- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 juli – 30 juni.

33 § Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen.

34 § Revisionsberättelse

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringlocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet såsom Balofixer för inkommande kall och varmvatten.
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn 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

36 § Ytterligare installationer

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

37 § Brand- och vattenledningsskador

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

38 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras

39 § Felanmälan

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

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Kan bli föremål för avhysning.

42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, inglasning markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad. Ingen utrustning får anbringas utanför den egna balkongen eller i fasaden.

43 § Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Lägenheten får inte användas till någon brottslig verksamhet eller prostitution eller liknande verksamhet. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten

47 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden. Vi ger tillstånd ett år i taget.

48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem. Detta gäller även uthyrning av lägenhetens uthyrningsdel.

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan

oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten så att ohyran sprids i huset.

- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

50 § Hinder för förverkande

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

51 § Ersättning vid uppsägning

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

52 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

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

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

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

55 § Utdelning, upplösning och likvidation

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

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

56 § Tolkning

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

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.