

# Förslag till STADGAR

## för Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren

organisationsnummer 769600-1747

### 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 av avgifter

### FÖRENINGSTÄMMA

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

### STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutsförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § **Jäv i styrelsearbetet**
- 31 § Styrelsens åligganden
- 32 § **Utdrag ur** Medlems- och lägenhetsförteckning

- 33 § Räkenskapsår
- 34 § Revisor
- 35 § Revisionsberättelse

### BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 36 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 37 § **Ytterligare** **Ansvar för ändringar och** installationer
- 38 § Brand- och vattenledningsskador
- § 37 a Ersättning för inträffad skada**
- 39 § **Balkong och uteplats** **Komplement**
- 40 § Felanmälan
- 41 § Gemensam upprustning
- 42 § Vanvård **och otillåtna förändringar**
- 43 § Övriga anordningar
- 44 § Förändring i lägenhet

### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 45 § Användning av bostadsrätten
- 46 § **Störningar** **Sundhet, ordning och gott skick**
- 47 § Tillträdesrätt
- 48 § Andrahands**upplåtelse** **uthyrning**
- 49 § Inneboende

### FÖRVERKANDE

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

### ÖVRIGT

- 52 § Meddelanden
- 53 § **Elektronisk kommunikation**
- 54 § **Framtida underhåll** **Underhållsplan och** överlåtelsebesiktning
- 55 § Upplösning **och** likvidation **mm**
- 56 § **Tolkning** **Tillämpliga regler**
- 57 § Stadgeändring

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren. Styrelsen har sitt säte i Lidingö. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

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

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

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

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.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan medlemskap. Efter tre (3) år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex (6) månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostaden och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

### 3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtelsen är även ogiltig om föreskrivet samtycke i andra stycket inte har erhållits.

### 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 förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet ska bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

## 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 i den särskilda ordning bostadsrättslagen föreskriver.

## 8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet och sparande till framtida underhåll ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar (3/4) av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong eller takterrass får årsavgiften vara förhöjd med högst 10 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 5 %.

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

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

## 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % tre och en halv (3,5) % och pantsättningsavgiften till högst 1 % en och en halv (1,5%) 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 en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under en 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 av avgifter

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 dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

# FÖRENINGSTÄMMA

## 12 § Föreningsstämma

Föreningsstämma ska hållas på styrelsens sätesort eller digitalt.

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

## 13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 15 februari eller inom den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som 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. Kallelsen till extra stämma begärd av revisor eller medlemmar, ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då begäran om extra stämman kom in till styrelsen.

## 15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Beslut om utomståendes närvaro
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorernas berättelse

11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av sammankallande och övriga ledamöter i valberedningen
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 8 och 21 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

### 16 § Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till en föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två 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 (4) 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.

Dessa kallelsetider gäller även om förenings-stämman ska behandla:

1. en fråga om ändring i stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de lemman som uppgivit en e-postadress).

Kallelse ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär
  - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
  - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,

medlem

3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem; medlemmar som innehar en bostad tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit en annan postadress än i föreningens hus ska kallelsen i stället skickas dit. till medlemmen med post. Kallelsen ska kan dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus och/eller publiceras på föreningens hemsida. I vissa fall ska kallelsen enligt lag skickas med post, men får skickas med e-post om förutsättningarna enligt 53 § nedan är uppfyllda.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 31 § 4 p.

### 17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst. Om flera medlemmar tillsammans äger flera bostadsrätter har de gemensamt endast en (1) röst.

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

### 18 § Närvarorätt, ombud och biträde

Medlem får inte vägras närvara och yttra sig på stämman.

Föreningens styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer, revisorssuppleanter och ledamöter av föreningens valberedning får närvara vid stämman även om de inte är medlemmar och de har rätt att yttra sig i ärenden som angår deras uppdrag.

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 (1) år från utfärdandet.

Ombud får företräda högst två (2) en (1) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara myndig person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man
- innehavare av en framtidsfullmakt som har trätt i kraft enligt lagen (2017:310) om framtidsfullmakter
- annan medlems ställföreträdare

Om medlem har står under förvaltarskap 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.

Annan person än de ovan nämnda får närvara eller på annat sätt följa stämman endast om stämman enhälligt beslutar så.

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 föreningsstämman 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 på stämma

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.

### 21 § Resultatdisposition

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

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

### 22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämman får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

### 23 § Stämmans protokoll

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

1. att röstlängden och uppgift om övriga närvarande 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 (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna.

Protokollet ska förvaras på betryggande sätt

## STYRELSE OCH REVISION

### 24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av, **ordföranden och minst två (2) och högst sex (6)** ledamöter med högst tre (3) suppleanter, **som väljs av föreningsstämman.**

**Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Ordföranden, ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) år eller två (2) år, fram till ordinarie föreningsstämma.**

Till **ordförande**, ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

### 25 § Konstituering

Ordföranden är vald av stämman. Styrelsen utser övriga funktionärer inom sig.

### 26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras 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.

### 27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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. **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 (1/3) av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör, **vid ledamöters frånvaro**, 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 (2/3) 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 i sin helhet - av minst två (2) ordinarie ledamöter i förening.

### 30 § Jäv i styrelsearbetet

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och styrelseledamoten själv, mellan föreningen och en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda om inte intressegemenskap föreligger mellan bostadsrättsföreningen och den andra juridiska personen, eller annars om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i saken som kan strida mot föreningens intresse. Med avtal jämställs i detta fall även rättegång eller annan talan.

### 31 § 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), redovisa föreningens inbetalningar och utbetalningar under året (kassaflödesanalys) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning). Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska det i redovisningen lämnas en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna,
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen dataskyddsförordningen (GDPR)
6. 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 i stället skickas till medlemmen.

### 32 § Utdrag ur Medlems- och lägenhetsförteckningar

Föreningen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtta med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

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 bostadsrätt som medlemmen innehar

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje lägenhetsbeteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Boverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavares namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt,
5. uppgift om pantsättning av respektive bostadsrätt

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

### 33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 34 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två (2) suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

### 35 § Revisionsberättelse

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

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 36 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmanna-mässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- till fönster hörande vädringsfilter och tätninglistor samt all målning fram till tätninglist och kittning av fönster; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar, inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren
- till ytterdörr hörande lås beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

- inglasningspartier som bostadsrätts-havare försett lägenhet med ringklocka vid ytterdörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- värmepump/värmepanna som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- elcentral undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalstationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer
- installationer för informationsöverföring som är åtkomliga i lägenheten
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- ventilationsaggregat, t.ex. FIX, som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte
- 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, även i de delar de är placerade innanför väggen, inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt och att den vid anslutning passar till husets ventilationssystem
- elektrisk handdukstork.

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

- vitvaror
- köksfläkt och spiskåpa att den vid anslutning passar till husets ventilationssystem
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

Om mark ingår i bostadsrätten, svarar bostadsrättshavaren för marken och allt som finns på den, bortsett från teknisk utrustning som betjänar fler än medlemmens bostadsrätt. På mark som ingår i upplåtelsen, som självständigt disponeras av bostadsrättshavaren, samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida, får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta saker av permanent natur endast om så sker efter styrelsens godkännande och i enlighet med föreningens ordningsregler.

### 37 § Ansvar för ändringar och Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla **ändringar och** installationer i lägenheten som **utförts installerats** av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. **Detta gäller även mark, förråd, garage, och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.**

### **38 § Brand- och vattenledningsskador**

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

### **§ 37 a Ersättning för inträffad skada**

Om förening vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrätts-havare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand-och vattenledningsskada, se § 36.

### **39 § Balkong och uteplats Komplement**

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

### **40 § 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.

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

### **41 § 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.

### **42 § Vanvård och otillåtna förändringar**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller **utan behövtillstånd** utför en åtgärd **som anges i strid med 44 § § 43, i sådan utsträckning på ett sådant sätt** att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom **och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälp bristen så snart som möjligt,** har föreningen **efter rättelseanmaning,** rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **43 § Övriga anordningar**

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar, **solceller och laddningspunkt och annat** får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera **och i förekommande fall återmontera** sådana anordningar på egen bekostnad.

#### 44 § Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan av brandskyddet, eller
5. 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.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får endast vägra att ge tillstånd till en om åtgärden endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ett Styrelsens tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

#### 45 § Användning av bostadsrätten

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

#### 46 § Störningar Sundhet, ordning och gott skick

Vid användning av lägenheten ska När bostadsrättshavaren använder lägenheten är han skyldig att 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 skäligen inte bör tålas.

Bostadsrättshavaren ska är skyldig även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför utom huset samt Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. om ingår i bostadsrätten.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna har motsvarande skyldighet även följs av för vad som görs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättsharen, bostadsrättshavaren upplåter bostaden till eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

#### 47 § 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.

#### 48 § Andrahandsupplåtelseuthyrning

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 upplåtas, pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Tillstånd Samtycke ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl till det för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Samtycke lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

#### 49 § Inneboende

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

## FÖRVERKANDE

#### 50 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt bostadsrättslagens regler i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke tillstånd upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen 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, bidrar till att ohyran sprids i huset
- om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda föreningens 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
- bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en **förändring av lägenhet** åtgärd som anges i **§ 43.44 § första eller andra stycket**.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada. I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

#### **§ 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.

#### **51 § Tvångsförsäljning**

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

### ÖVRIGT

#### **52 § Meddelanden**

Meddelanden **lämnas alltid genom anslag anslås** i föreningens hus. **Dessutom kan meddelanden lämnas eller på föreningens hemsida, genom e-post** eller **distribueras genom** utdelning.

#### **53 § 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 lagen 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 nås
3. mottagaren efter skriftlig förfrågan har samtyckt till ett sådant förfarande.

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

#### **54 § Framtida underhåll Underhållsplan och överlåtelsebesiktning**

Styrelsen bör ska upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader, 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.

När en bostadsrätt i föreningen överläts, kan föreningen låta genomföra en besiktning av lägenheten. Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### **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. Beslut om frivillig likvidation fattas av föreningsstämman. Kallelse till stämman utfärdas enligt 16 §.

#### **56 § Tolkning Tillämpliga regler**

För frågor som inte regleras i Utöver dessa stadgar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan övrig tillämplig lagstiftning. Föreningens kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar. finns tillgängliga på föreningens hemsida.

#### **57 § Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämman. Kallelse till stämman utfärdas enligt 16 §. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämмоordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar (2/3) av de röstande går med på har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

---

Ovanstående stadgar har antagits vid extra stämman den april 2026 samt vid ordinarie årsstämman den maj 2063.

Lidingö den 2026

Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren

.....  
Anders Schmalholz, ordförande

.....  
Lars Brötell, ledamot

.....  
Karin de Fine Licht, sekreterare

.....  
Karin Gibo, ledamot

.....  
Therese Nordahl, kassör