

PROTOKOLL FÖRT VID EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA

med medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Insteget, onsdag den 8 januari 2025 kl. 17.00 i
Midsommargården, Telefonvägen 20, Telefonplan.

1. Öppnades mötet av Teddy Olafson.
2. Godkändes dagordningen.
3. Valdes advokat Sofie Hallqvist från Hallqvist advokatbyrå Bostadsjuristerna AB till stämмоordförande.
4. Anmälades att jurist Malin Alm Vagnér utsetts till protokollförare för mötet.
5. Valdes Caroline Ledin och Max Bane till rösträknare tillika justeringspersoner.
6. Konstaterades att kallelsen skickats ut den 18 december 2024 och att stämman därmed var behörigen utlyst.
7. Beslutade stämman att närvarolistan utgör röstlängd, se Bilaga 1. Antal närvarande var 21 varav 16 röster närvarade i lokal och 5 via fullmakt. Totalt omfattade därför röstlängden 21 röster.
8. **Anmälda propositioner (se Bilaga 2):**
 - 8.1 *Om upplåtelse av servitut för parkeringsplatser och förvärv av bostadsrätt 0001 omfattande garaget*
Beslutade stämman enhälligt att anta styrelsens förslag.
 - 8.2 *Om ändring av stadgar (andra läsningen)*
Beslutade stämman enhälligt att i andra läsningen anta styrelsens förslag.
 - 8.3 *Om installation av solcellspaneler på taket*
Beslutade stämman enhälligt att anta styrelsens förslag.
9. Förklarades stämman avslutad. Stämman avslutades kl. 18.05.



Bilaga 1 till kallelsen Propositioner från styrelsen

Innehåll

Proposition 1	Om upplåtelse av servitut för parkeringsplatser och förvärv av bostadsrätt 0001 omfattande garaget
Proposition 2	Om ändring av stadgar
Proposition 3	Om installation av solceller

Proposition 1**Om upplåtelse av servitut för parkeringsplatser och förvärv av bostadsrätt 0001 omfattande garaget**

Det garage som finns på föreningens fastighet är upplåtet till ett företag som bostadsrätt. Det innebär att de som hyr plats i garaget gör det av företaget och företaget driftar garaget.

Föreningen har nu fått erbjudande av företaget att köpa tillbaka garaget för 1 krona, mot att föreningen upplåter ett servitut avseende parkeringsplatser på föreningens mark till Bostadsrättsföreningen Blomsterängen. Styrelsen anser att det vore gynnsamt för föreningen att få kontroll över garaget och trygga möjligheterna för föreningen att begränsa tillgången till garaget för utomstående. Förslaget innebär dock att föreningen går miste om intäkterna från årsavgiften för garaget samt uthyrningen av de tio parkeringsplatserna utomhus. Intäktsförlusten förväntas kunna täckas av hyresintäkter från garaget.

Styrelsen föreslår stämman att fatta följande beslut:

Att uppdra åt styrelsen att för föreningens räkning ingå bifogat överlåtelseavtal avseende bostadsrätten till föreningens garage samt att föreningen som ersättning för detta upplåter avtalsservitut om 10 parkeringsplatser på föreningens mark till Brf Blomsterängen. Beslutet innebär att bostadsrätten till garaget upphör vid tiden då föreningen i enlighet med överlåtelseavtalet får tillträde till garaget.

Proposition 2

Om ändring av stadgar

Sedan föreningen registrerade sina stadgar har ett antal lagändringar skett. Dessa nya regler i bostadsrättslagen medför att de flesta bostadsrättsföreningar måste justera sina stadgar. Vi har gjort en genomlysning av föreningens stadgar i sin helhet med anledning av detta - innebärande vissa ändringar av språkmässiga skäl samt vissa i ett förtydligande syfte. Andra delar har ändrats för att efterleva den nya lagstiftningen. Nedan finner ni en redogörelse för de huvudsakliga ändringarna. Under föreningsstämman kommer ändringarna att genomgås och möjlighet att ställa frågor kring dessa kommer finnas.

Om antagande av nya stadgar

Beslut om att ändra stadgarna ska fattas av två stämmor som följer varandra. Vid ordinarie föreningsstämma 2024 sker den första omröstningen. På den första stämman är det tillräckligt att beslutet fattas med enkel majoritet (mer än 50 % av närvarande medlemmar röstar för beslut om ändring). På den andra stämman krävs att beslutet godkänns av minst två tredjedelar av de röstande. Efter att stadgarna har godkänts av två stämmor, ska de registreras varefter de ersätter befintlig version av stadgar.

Föreningsstämman beslutade vid en första omröstning den 17 juni 2024 att anta de av styrelsen föreslagna ändringar.

Styrelsen föreslår stämman att vid en andra omröstning (av två) antar de av styrelsen föreslagna ändringarna, se nedan.

STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

INSTEGET

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Insteget.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemskapsansökan skall fogas styrkt kopia av 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 överlåtelsen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap ankom till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. 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. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar eller sådana sambor på vilken lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, hudfärg, nationalitet, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Juridisk person, som förvärvat bostadsrätt till lokal, får, även om ovan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda, nekats medlemskap i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen

får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt. Kommun och landsting får ej vägras medlemskap.

En överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

Styrelsen har rätt att utesluta medlem som inte förvärvar bostadsrätt.

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

Föreningen har rätt att ta ut insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Beslut om insats och avgifter fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av insatsen skall beslutas av föreningsstämma.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavare betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fastställs av styrelsen. Årsavgift för bostadsrätt som är upplåten för bostadsändamål fördelas på bostadsrättslägenhet i förhållande till lägenhetens andelstal. För bostadsrätt som är upplåten för lokaländamål uttas årsavgift som grundas på lägenhetens andelstal med tillägg för kostnaden för lägenhetens förbrukning avseende värme, sopor och fastighetsskatt. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area. Ersättning för informationsöverföring får tas ut med lika belopp per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och 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.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara 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.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom bankgiro. Årsavgift ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar om annat. Om inte avgifterna betalas i rätt tid 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. Därutöver kan nyttjanderätten för lägenheten förverkas, i enlighet med vad som anges i vid var tid gällande bostadsrättslag.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer;
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt;
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten;
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation - till de delar dessa inte tjänar fler än en lägenhet och föreningen försett lägenheten med dem;
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar som tjänar fler än en lägenhet och som föreningen försett lägenheten med; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i golvbrunnar; fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster;
- till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren har en vårdplikt för till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats men svarar i övrigt endast för renhållning och snöskottning av balkong, terrass eller uteplats.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 7 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att det vid var tid finns en gällande försäkring med bostadsrättstillägg som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Om bostadsrättsföreningen väljer att teckna en gemensam försäkring för alla bostadsrättshavares underhålls- och reparationsansvar, ska medlemmarna informeras om detta. För det fall sådan gemensam försäkring upphör, ska medlemmarna i god tid informeras så att de ges möjlighet att själva teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg innan den gemensamma försäkringen upphör.

6 §

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

7 §

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

ingrepp i en bärande konstruktion,

installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,

installation eller ändring av anordning för ventilation,

installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller

någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen ska medge tillstånd om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Ett tillstånd får förenas med villkor.

8 §

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 boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till hushållet, besöker honom eller henne, som inrympts i lägenheten eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

9 §

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. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning eller när bostadsrättshavaren har av sagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogden.

10 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. I bostadsrättslagen anges vissa situationer där samtycke inte erfordras.

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. Tillståndet ska begränsas till viss tid. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

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

11 §

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

12 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, om inte annat framgår av lag, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

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

2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem eller lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,

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

5. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 48 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

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

9. om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 7 §.

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

13 §

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 2, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 9, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden har underrättats. Vid särskilt allvarliga störningar kan uppsägning ske även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse och utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Särskilda regler gäller dock om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av ett förhållande som avses i § 1–3, 5–7 eller 9 får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 4 eller 7. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 2 eller 9 har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

14 §

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

15 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för har blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa föreningsstämma. Vid ordinarie föreningsstämmakan styrelseledamot/er och eventuella suppleanter väljas för högst två år. Omval av ledamöter kan ske. Ledamot av styrelsen behöver inte vara medlem i föreningen.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt

sammanbor med medlemmen. Föreningsstämma kan även välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven för föregående mening.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

17 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer. En styrelseledamot har rätt att få sin avvikande mening antecknad till protokollet.

18 §

Styrelsen är beslutför 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

19 §

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

20 §

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 för medlemmar
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter i enlighet med lagstadgade regler. För det fall att nya eller ändrade uppgifter tillkommer, ska dessa registreras utan dröjsmål.
- att skapa regler och riktlinjer för behandling av personuppgifter som görs av föreningen i egenskap av personuppgiftsansvarig samt personuppgiftsbiträde.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. ~~Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.~~

22 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar

23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

24 §

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

25 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

26 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta till styrelsen senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

27 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

28 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens 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) Beslut 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
18) Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

29 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats samt vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Kallelsetiden är även densamma om föreningsstämman ska behandla fråga gällande ändring av stadgarna, likvidation, fusion eller förenklad avveckling.

Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran. Kallelse får skickas med e-post efter inhämtat samtycke från mottagaren. Kallelsen skall dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

Kallelse får skickas med e-post efter inhämtat samtycke från mottagaren även 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

att medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,

att medlems rätt till föreningens vinst inskränks,

att medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,

att medlems rätt att få ut ett belopp enligt 13 kap. Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar inskränks och denna ändring ska gälla även för dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes, eller

att medlems rätt att gå ur föreningen försämras och denna ändring ska gälla även för dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes, eller

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

30 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Om medlem innehar fler bostadsrätter har medlem endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får inte företräda mer än en röst. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Ombud och biträde får endast vara:

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

- _____ god man, förmyndare eller särskild företrädare för barn

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

Föreningsstämman får utöver vad som anges för ombud och biträde besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt om det biträds av mer än hälften av de avgivna rösterna.

32 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden 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 slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

33 §

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

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

Bestämmelsen tillämpas också på ombud för medlem.

34 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt lämna förslag till styrelsearvode.

35 §

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill 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

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

36 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller på hemsida eller genom e-post eller genom utdelning.

UNDERHÅLL

37 §

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

FONDER

38 §

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 37. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

39 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

40 § Tolkning

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

41 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det 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 Bostadsrättsföreningen Instegets föreningsstämma i Stockholm den XX 2024 med för stadgerevidering erforderlig majoritet.

Proposition 3

Om installation av solcellspaneler på taket

Styrelsen har utrett förutsättningarna och möjligheterna avseende installation av solcellspaneler på taket på föreningens hus. Långsiktigt innebär installationen kostnadsbesparingar för föreningen men även miljöbesparingar. En installation av solcellspaneler förändrar utseendet på taket och innebär att föreningen kan generera en del av den elektricitet som föreningen nyttjar för husets drift.

I samband med installationen av solceller avser styrelsen besluta gemensamt elavtal och uttag av kostnader för el efter medlemmarnas förbrukning. Föreningens nya stadgar är förberedda för detta (se § 4) och beslut om individuell mätning och debitering fattas av styrelsen. Beslutet förväntas innebära kostnadsbesparingar för föreningens medlemmar.

Om väsentlig förändring av föreningens hus

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark ska fattas på en föreningsstämma. Beslutet fattas med enkel majoritet (mer än 50 % av närvarande medlemmar röstar för beslut om ändring).

Styrelsen föreslår stämman att uppdra åt styrelsen att avtala om och genomföra installation av solcellspaneler på husets tak.

SERVITUTSAVTAL - parkeringsplatser

Härskande fastighet:	Stockholm Ängskampen 1
Tjänande fastighet:	Stockholm Tvåflingan 11
Ägare till den härskande fastigheten (Servitutshavaren):	Brf Blomsteräng, org. nr 769619-6109
Ägare till den tjänande fastigheten (Upplåtaren):	Brf Insteget, org. nr 769616-9395
Servitutsändamål:	Den härskande fastigheten ges rätt att nyttja och inneha tio (10) markparkeringsplatser inom den tjänande fastigheten.

1§ UPPLÅTET OMRÅDE

Den Tjänande fastigheten ger härmed den Härskande fastigheten rätt att nyttja och inneha tio (10) stycken markparkeringsplatser för personbil på den Tjänande fastigheten, inom område markerat med röd begränsningslinje i Bilaga 1, ("Servitutsområdet"). Upplåtelsen avser även rätt att nyttja in- och utfart på lokalgata till Servitutsområdet samt rätt att märka upp parkeringsplatserna med skylt.

2§ ÖVERLÅTELSE / UPPLÅTELSE

Servitutshavaren får inte upplåta parkeringsplatserna i andra hand till andra än boende inom Härskande fastighet, utan Upplåtarens skriftliga medgivande.

Servitutshavaren förbinder sig att

- inom Servitutsområdet inte uppställa andra typer av fordon än som anges i detta servitutsavtal;
- inom Servitutsområdet inte utföra reparations- och justeringsarbeten såsom byte av däck och dyligt; och
- följa i området gällande föreskrifter för markparkering.

3§ ANSVAR FÖR SKADA

Servitutshavaren ansvarar för person- och egendomsskada som uppkommer genom Servitutshavarens vållande eller genom vårdslöshet och som härrör från Servitutshavarens verksamhet inom Servitutsområdet.

4§ UPPLÅTELSETID

Detta servitutsavtal gäller från den dag det undertecknats av parterna och för all framtid. Det noteras dock att upplåtelsen enligt detta servitutsavtal är villkorad av att förutsättningarna i 8§ nedan är uppfyllda och att parterna är överens om att detta servitutsavtal upphör att gälla

omedelbart och utan föregående uppsägning om angivna förutsättningar inte är uppfyllda inom i 8§ föreskriven tid.

5§ ERSÄTTNING

Ingen ersättning ska utgå för upplåtelsen enligt detta avtal.

6§ SERVITUTSOMRÅDETS SKICK

Servitutsområdet upplåtes i befintligt skick. Det åligger Servitutshavaren att tillse att Servitutsområdet hålls i väl städat skick och i god ordning. Servitutsområdet får inte användas så att risk för miljöskada uppkommer.

7§ UNDERHÅLL & DRIFT

Servitutshavaren ansvarar för och bekostar *drift* av Servitutsområdet, såsom snöröjning, halkbekämpning och ev. parkeringskontroll m.m. Servitutshavaren ersätter Upplåtaren för de *underhållskostnader* som belöper på Servitutsområdet exempelvis reparation av beläggning, reparation av belysning, ommålning av parkeringslinjer m.m

8§ VILLKOR

Detta avtal är för sin giltighet villkorat av att följande förutsättningar är uppfyllda senast två år efter det att avtalet har undertecknats av båda parter:

- i. att officialservitut för parkering med aktnummer [0180K-2011-00774.1], har upphört att gälla genom beslut av Lantmäteriet som har vunnit laga kraft.

9§ INSKRIVNING

Härskande fastighetsägare har rätt att på egen bekostnad söka inskrivning av detta servitutsavtal i fastighetsregistret, *efter* det att villkoren i 8§ ovan har uppfyllts. Härskande fastighetsägare ska informera ägaren till den tjänande fastigheten innan inskrivning sker.

(signatursida följer)

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.

Ort/datum
För **Brf Blomsteräng**

Ort/datum
För **Brf Insteget**

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnförtydligande

ÖVERLÅTELSEAVTAL - BOSTADSRÄTTSLOKAL

Säljare	Banhof 2 Holding AB, org.nr: 556892-7924 Adress: c/o ALM Equity AB Regeringsgatan 59 111 56 Stockholm E-post: [E-POST] (nedan kallad Säljaren)
Köpare	Bostadsrättsföreningen Insteget, org.nr: 769616-9395 Adress: c/o HSB Södertörn Box 1084 141 22 Huddinge E-post: [E-POST] (nedan kallad Köparen eller Föreningen) Säljaren och Köparen benämns nedan enskild för Part och gemensamt för Parterna .
Överlåtelseobjekt	Bostadsrättslokalen till lägenhet nr 0001 (nedan kallad Bostadsrätten), med adress Tellusborgsvägen 92, 126 28 Hägersten i Bostadsrättsföreningen Insteget, org.nr: 769616-9395 (nedan kallad Föreningen). Bostadsrättslokalen består av ett garage om totalt 998 kvm, andelstal 3,704%.
Överlåtelseförklaring	Säljaren överlåter härmed Bostadsrätten till Köparen.
Köpeskillning	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskillning om en (1) krona (nedan Köpeskillingen) och på villkor som följer av detta avtal.
Tillträdesdag	Parterna är överens om att Köparen tillträder Bostadsrätten tio (10) dagar efter det att villkoren i avsnitt " <i>Villkor</i> " nedan är uppfyllda, (nedan Tillträdesdagen).
Betalningsvillkor köpeskillning	Köparen ska betala Köpeskillingen kontant till Säljaren, på Tillträdesdagen. Köpeskillingen betalas till Säljarens konto KONTONR i NAMN PÅ BANK med angivande av lägenhetsnummer och organisationsnummer.
Villkor	Parterna är överens om att detta avtal ingås såsom ett led i överenskommelse om hantering av exploateringsföreskrifter och parkeringsfrågor inom Föreningens fastighet samt intilliggande fastigheter. Detta avtal är för sin giltighet villkorat av att följande förutsättningar (nedan Villkoren) är uppfyllda senast två år efter det att avtalet undertecknats av Parterna. i.) att Köparen beslutar att ingå detta avtal angående förvärv av Bostadsrätten, ii.) att Köparen, på extra föreningsstämma, beslutar att ingå avtalsservitut med Brf Blomsteräng, org. nr 769616-6109, avseende tio (10)

- markparkeringsplatser inom Köparens fastighet Stockholm Tvåflingan 11, och
- iii.) att officialservitut för parkering med aktnummer [0180K-2011-00774.1-], har upphört att gälla genom beslut av Lantmäteriet som har vunnit laga kraft.

Om villkoren ovan inte är uppfyllda inom föreskriven tid är Parterna överens om att överlåtelsen enligt detta avtal ska gå åter, utan rätt till ersättning för endera Part, dock att Köparen har rätt att återfå erlagd Köpeskilling av Säljaren.

Bostadsrättens skick m.m.

Bostadsrätten överlåtes i befintligt skick. Köparen har före köpet beretts tillfälle att undersöka Bostadsrätten.

Riskens övergång

Säljaren står risken för att Bostadsrätten av våda skadas eller försämras mellan kontraktsdagen och den avtalade Tillträdesdagen. Från och med Tillträdesdagen övergår risken på Köparen även om Bostadsrätten inte tillträds på grund av Köparens dröjsmål.

Rättigheter och skyldigheter

Köparen övertager fr.o.m. Tillträdesdagen Säljarens rättigheter och skyldigheter gentemot Föreningen avseende Bostadsrätten.

Avgifter

Årsavgift och andra utgifter för Bostadsrätten betalas av Säljaren i den mån de avser tiden före Tillträdesdagen. Från och med Tillträdesdagen ska dessa betalas av Köparen.

Vardera Part svarar för sina avgifter/kostnader av typ medlemsavgifter, expeditions- och överlåtelseavgifter etc. som debiteras av Föreningen i anledning av föreliggande överlåtelse.

Garantier

Säljaren garanterar

- a) att Säljaren är ägare av Bostadsrätten;
- b) att det på Tillträdesdagen inte föreligger skulder till Föreningen som omfattas av den legala panträtten eller som eljest kan göras gällande mot Köparen;
- c) att Bostadsrätten på Tillträdesdagen inte är pantsatt och inte heller belastas av nyttjanderätt; och
- d) att dispositionen över Bostadsrätten på Tillträdesdagen inte på annat sätt inskränkts utöver vad som i detta avtal jämte bilagor angivits.

Medlemskap

Det noteras att överlåtelsen sker till Föreningen varför fråga om medlemskap ej är aktuellt för denna överlåtelse

Överlämnande av handlingar

Säljaren ska så snart Köpeskillingen erlagts, till Köparen överlämna eventuella handlingar rörande Bostadsrätten som kan antas vara av betydelse för Köparen.

Skadestånd

Skulle Köparen eller Säljaren inte fullborda sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning.

Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för Part, har denne dessutom rätt att häva köpet.

Vid Köparens kontraktsbrott ska Säljarens ersättning i första hand regleras ur erlagd Köpeskillingen. Överstiger Säljarens skada Köpeskillingen, är Köparen skyldig att erlägga mellanskillnaden. Understiger skadan Köpeskillingen, ska mellanskillnaden snarast återbetalas till Köparen.

Det är av väsentlig betydelse för Säljaren att Köparen betalar Köpeskillingen på Tillträdesdagen i enlighet med detta avtal samt verkar för att Villkoren uppfylls inom föreskriven tid.

Meddelanden

Meddelanden enligt detta avtal ska ske skriftligen genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev eller e-post till den person eller den adress som angetts för motparten på avtalets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.

Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- a) om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;
- b) om avsänt med brev: vid mottagandet;
- c) om avsänt med e-post: vid avsändande;
- d) om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.

Avtals ingående

Detta avtal är giltigt först efter att det undertecknats av båda Parter.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Köparen och Säljaren erhåller var sitt.

**Underskrift Säljaren
Banhof 2 Holding AB**

Stockholm den 2024

Stockholm den 2024

NAMNFÖRTYDLIGANDE

NAMNFÖRTYDLIGANDE

**Underskrift Köparen
Brf Insteget**

Stockholm den 2024

Stockholm den 2024

NAMNFÖRTYDLIGANDE

NAMNFÖRTYDLIGANDE

Deltagare

HALLQVISTS ADVOKATBYRÅ BOSTADSJURISTERNA AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-01-13 13:56:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SOFIE HALLQVIST
Personnummer returnerat från Svenskt BankID:

Datum

Signerat med Svenskt BankID: 070-7553125

Sofie Hallqvist
Advokat, delägare
sofie@bostadsjuristerna.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.20.9.10

HALLQVISTS ADVOKATBYRÅ BOSTADSJURISTERNA AB 556778.4888 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-01-13 13:52:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MALIN ALM VAGNÉR
Personnummer returnerat från Svenskt BankID:

Datum

Signerat med Svenskt BankID: +46701471006

Malin Alm Vagnér
Jurist
malin@bostadsjuristerna.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.20.9.10

CAROLINE LEDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-01-13 13:52:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAROLINE LEDIN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID:

Datum

Caroline Ledin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.250.125.203

MAX BANE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-01-14 13:14:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Max Eric Filip Bane
Personnummer returnerat från Svenskt BankID:

Datum

Max Bane

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.153.170