

**Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen  
Kronkvarnen 35, Stockholm, onsdagen den 21 maj 2013<sup>4</sup>**

Föreningsstämman hölls hos Ingela Ekblad på Linnégatan 39B, 5 trappor. Närvarande medlemmar finns förtecknade i Bilaga 1.

*§ 1 Stämmans öppnande*

Stämman öppnades av styrelsens ordförande Curt Andersson.

*§ 2 Godkännande av dagordningen*

Den utsända dagordningen godkändes.

*§ 3 Val av stämмоordförande*

Curt Andersson valdes att leda föreningsstämman.

*§ 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare*

Ordföranden valde Lovisa Meijer att föra stämmans protokoll.

*§ 5 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet, tillika rösträknare*

Johan Pålsson och Kerstin Schewenius utsågs att justera protokollet och att fungera som rösträknare.

*§ 6 Fråga om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning*

Stämman fastställde att stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning (två veckor i förväg), enär kallelse utgått till medlemmarna den 6 maj 2014.

*§ 7 Fastställelse av röstlängd*

Bilaga 1 godkändes som röstlängd. 31 medlemmar närvarade (varav en genom fullmakt), representerande 26 av de 37 bostadslägenheterna i föreningen.

*§ 8 Föredragning av styrelsens årsberättelse*

Årsredovisningen lämnades till medlemmarna i samband med att kallelsen till årsmötet distribuerades. Ordföranden frågade om det fanns frågor på årsredovisningen. Ingen hade några frågor.

Efter stämmans godkännande lades årsredovisningen till handlingarna.

*§ 9 Föredragning av revisionsberättelse*

Johan Pålsson föredrog revisionsberättelsen som skrivits av revisorn. Revisorn tillstyrkte att stämman godkänner årsredovisningen och tillstyrkte ansvarsfrihet för styrelsen. Stämman beslutade att lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

*§ 10 Beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning*

Styrelsens kassör, Göran Oljeqvist, gick igenom de poster i resultat och balansräkningen som avvek från motsvarande poster föregående år.

Resultat- och balansräkningen fastställdes av stämman.

*§ 11 Beslut om resultatdisposition*

Av årsredovisningen för 2013 framgår att styrelsen förslår att årets vinst, 826 392 kr, läggs till balanserad vinst och att i ny räkning överföres 3 441 478 kr. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

*§ 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna*

Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet för år 2013. Styrelsens ledamöter röstade inte under denna punkt.

*§ 13 Fråga om ersättning till föreningens funktionärer för räkenskapsåret 2014*

Styrelsen föreslår att den tidigare utbetalda kostnadsersättningen ersätts med ett

arvode. Inkomstskatt på arvodet och betalas av den enskilde och sociala avgifter betalas av föreningen.

Stämman beslutade att ersättning skall utgå enligt nedan;

Ordförande	1 000 kr per möte och 4 000 kr i arvode
Kassör	500 kr per möte och 4 000 kr i arvode
Sekreterare	500 kr per möte och 2 000 kr i arvode
Övriga	500 kr per möte

Styrelsens ledamöter röstade inte under denna punkt.

*§14 Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter*  
Stämman godkände valberedningens förslag till antal styrelse- och revisorfunktionärer.

*§15 Val av styrelseledamöter och suppleanter*

Ingela Ekblad, sammankallande i valberedningen, föredrog valberedningens förslag som var:

Ordförande:	Curt Andersson, omval 1 år
Ordinarie ledamöter:	Göran Oljeqvist, 1 år kvar av mandatperioden
	Lovisa Meijer, 1 år kvar av mandatperioden
	Bo Ekman, nyval 2 år
Suppleant:	Karl Ask, nyval som suppleant 2 år
	Filip Norén, nyval 2 år

Stämman fastställde enhälligt valberedningens förslag.

*§16 Val av revisor och revisorssuppleant*

Ingela Ekblad, sammankallande i valberedningen, föredrog valberedningens förslag som var:

Revisor:	Mikael Klasson, nyval 1 år
Suppleant:	Johan Pålsson, omval 1 år

Stämman fastställde enhälligt valberedningens förslag. Styrelsens ledamöter röstade inte under denna punkt.

*§17 Val av valberedning*

Till valberedning omvaldes *Kerstin Schevevius* Ingela Ekblad som sammankallande för ett år och valdes Marita Westling för ett år.

*§18 Övriga ärenden*

*18.1 Motion från styrelsen angående ändring och tillägg i stadgarna rörande uthyrning i andra hand*

Ordföranden informerade om lagförslaget som innebär en möjlighet för bostadsrättsföreningar att ta ut en avgift från medlemmar som hyr ut sin lägenhet i andra hand.

Stämman var enig i sitt beslut att anta motionen i sin helhet. Motionen återfinns i bilaga 1.

*18.2 Motion från styrelsen angående ändring och tillägg i stadgarna avseende kallelse till stämma*

Ändringen innebär att kallelse till föreningsstämma görs genom att kallelsen anslås på föreningens anslagstavlor i båda trapphusen. Styrelsen skall lämna papperskopior av kallelsen och skicka ut den med e-post till de medlemmar som anmält sådana önskemål vid tidpunkten då kallelsen går ut.

Stämman var enig i sitt beslut att anta motionen i sin helhet. Motionen återfinns i

bilaga 2.

*18.3 Fråga från Ingela Ekblad om status för ansökan om bygglov för balkonger*

Curt Andersson berättade att föreningen under året som gått löst ut ritningarna från WMP till en kostnad om 20 000 kr. Föreningen äger nu ritningarna. WMP har dragit tillbaka sin ansökan om bygglov och ingen ansökan finns nu inlämnad för bygglov.

Curt har under senhösten träffat en handläggare på stadsbyggnadskontoret ("SBK") och gått igenom vilka ändringar som SBK förutser måste göras för att ansökan ska kunna godkännas. Hagerius arkitekter har därefter fått i uppdrag att revidera ritningarna i enlighet med SBKs synpunkter. Styrelsen räknar med att få de reviderade ritningarna inom två veckor.

På en direkt fråga från Filip Fredriksson som önskar balkong mot Nybergsgatan svarade Curt att det är svårt att få bygglov för det. Filip menade att man måste försöka, och diskussionen slutade i att frågan bör tas upp igen på ett nytt möte för balkongintressenterna.

På en direkt fråga från Balthazar Sahlin, som önskar en uteplats på gården vid sin balkongdörr, svarade Curt att nuvarande ritningar inte har uteplatser på bottenvåningen utan endast franska fönster. Flera boende på bottenvåningen önskar uteplatser istället för franska fönster. Frågan bör tas upp igen på det nya mötet för balkongintressenterna.

Tidigare stämmobeslut innebär att styrelsen skall söka bygglov i huvudsak i enlighet med tidigare ritningar, som inte omfattar uteplatser. Bygglov skall inte sökas innan nästa intressentmöte.

När ritningar föreligger skall de distribueras till medlemmarna via mejl. Vid intressentmötet kan intresse för olika ändringar diskuteras.

Curt informerade om att en översyn av takbalkongernas konstruktion behöver göras för att säkerställa att konstruktionen inte innebär en risk för läckage. Troligen kommer takbalkongerna att bli dyrare än vad som tidigare indikerats.

Jozy Wengström väckte frågan om att bilda en balkonggrupp som kan driva frågorna kring balkonger då det nu gått lång tid sedan arbetet påbörjades. Curt menade att det inte är möjligt att skapa en grupp vid detta möte då ingen motion om detta lagts fram.

Flera medlemmar önskade mer återkoppling från styrelsen kring hur arbetet med balkongerna framskrider. Styrelsen skall i framtiden hålla medlemmarna bättre informerade om status.

*18.4 Motion från styrelsen angående balkongintressenternas inbetalning av medel till Brf Kronkvarnen 35*

Lovisa Meijer berättade att styrelsen inte anser att det är möjligt att fullgöra avtalen med balkongintressenterna, främst därför att avtalet bygger på att WMP uppför balkongerna.

Istället kommer styrelsen att kalla medlemmar till ett nytt möte om balkonger, där reviderade ritningar presenteras. Ritningarna skall även mejlas ut till medlemmar och sättas upp i trapphuset. Under förutsättning av reviderade ritningar erhålls snarast, skall mötet hållas före midsommar.

Stämman beslutade att anta motionen. Motionen återfinns i bilaga 3.

I enlighet med motionen noteras att balkongintressenterna tillsammans betalat 210 000 kr till föreningen i enlighet med avtalen. Av det inbetalda beloppet har hittills cirka 30 000 kr spenderats, inklusive kostnader för en första revidering av ritningarna som

beställts från Hagerius arkitektkontor.

*§19 Avslutning*

*Övriga frågor*

I enlighet med motionerna under paragraf 18.1 och 18.2 skall en extra föreningsstämma hållas före den 1 juli. Stämman beslutade att en extra föreningsstämma skall hållas den 24 juni.

Johan Pålsson frågade vad styrelsen har för avsikt med avtalet med ComHem, som löper på ett år. Styrelsen skall ta fram ett förslag om hur föreningen skall agera framöver.

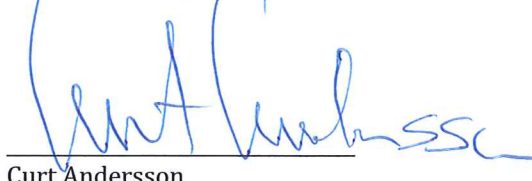
Ordförande tackade Ingela för att föreningen återigen fått hålla stämman i hennes lägenhet.

Samtliga deltagare bjöds till restaurang Sabai Soong för gemensam middag.

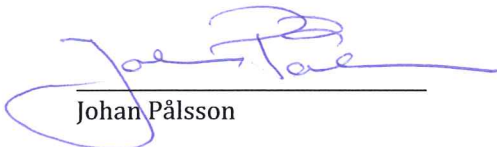
Vid protokollet:

  
Lovisa Meijer

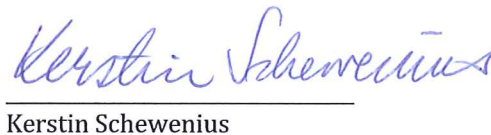
Mötesordförande:

  
Curt Andersson

Justeras:

  
Johan Pålsson

Justeras:

  
Kerstin Schewenius

## BRF KRONKVARNEN 35 - närvarolista 39 A, föreningsstämma 2014-05-21

<u>Medlem</u>	<u>Tr</u>	<u>Lgh</u>	
Baltsar Sahlin	Bv	1001/101	Baltsar Sahlin
Eva Jansson Lars Jansson	Bv	1002/102	Eva Jansson
Lars Zander Erika Ota Rydell Anm	Bv	1003/103	140602, Nicklas Segerdahl & Tove Platell
Per Norberg	1	1101/111	
Kerstin Schewenius	1	1102/112	Kerstin Schewenius
Martin Ekström	1	1103/113	
Sara Sandgärde Martin Sandgärde	2	1201/121	Sara Sandgärde Martin Sandgärde
Hannes Erntell Susanna Grill	2	1202/122	Hannes Erntell Susanna Grill
Ingemar Castenland	2	1203/123	Ingemar Castenland
Mikael Klasson Maria Gottfridsson	3	1301/131	Mikael Klasson Maria Gottfridsson
Michael Mild Eva Mild	3	1302/132	Michael Mild Eva Mild
Göran Oljeqvist	3	1303/133	Göran Oljeqvist
Bo Strage	4	1401/141	Bo Strage
Douglas Sjöholm Sara Sjöholm	4	1402/142	Douglas Sjöholm Sara Sjöholm
William Rosén	4	1403/143	William Rosén
Karl Ask Karolina Solberg	5	1501/151	Karl Ask Karolina Solberg
Marita Westling	5	1502/152	Marita Westling
Lisbet Mathieu	5	1503/153	Lisbet Mathieu

Summa 18 medlemslägenheter. (26 medlemmar)

BRF KRONKVARNEN 35 - närvarolista 39 B, föreningsstämma 2014-05-21

<u>Medlem</u>	<u>Tr</u>	<u>Lgh</u>	
Peter Flensburg Birgitta Flensburg Faye Flensburg	Bv	1001/201	
Natasha Kaulio Biland Acar	Bv	1002/202	
Kenneth Olsson	Bv	1003/203	
Fredrik Berglund	Bv	1004 /204	<i>Fredrik Berglund</i>
Anders Reuter Alexandra von Hage	1	1101/211	<i>Alexandra von Hage</i>
John-Martin Corander Yasue Seppälä	1	1102/212	
Robert Sundberg Annika Sundberg	1	1103/213	<i>Robert Sundberg Annika Sundberg</i>
Yvonne Wengström Jozsy Wengström	1	1104/214	<i>Jozsy Wengström</i>
Johan Schuster Pauoine Kley-Lundborg	2	1201/221	
Atrin Sahafi	2	1202/222	
Eva Marthins	2	1203/223	<i>Eva Marthins</i>
Angela Kennedy Carl Kennedy	2	1204/224	
Birgitta Ekman Bo Ekman	3	1301/231	<i>Birgitta Ekman Bo Ekman</i>
Young Kim Johan Obermeyer	3	1302/232	
Filip Fredriksson	4	1401/241	<i>Filip Fredriksson</i>
Göran Meijer Lovisa Meijer	4	1402/242	<i>Göran Meijer Lovisa Meijer</i>
Katarina Ekblad-Andersson Curt A. Andersson	4	1403/243	<i>Katarina Ekblad-Andersson Curt A. Andersson</i>
Ingela Ekblad	5	1501/251	<i>Ingela Ekblad</i>
Johan Pålsson Carina Käll	5	1502/252	<i>Johan Pålsson Carina Käll</i>

Summa 19 medlemslägenheter. (33 medlemmar)

## Motion till föreningsstämman 2014

### Ändring och tillägg i stadgar avseende uthyrning i andra hand

Från halvårsskiftet blir det tillåtet för en bostadsrättsförening att ta ut en avgift från medlem som hyr ut i andra hand. Riksdagen förväntas att besluta om detta den 7 maj. Den nya lagen träder i kraft den 1 juli.

För att genomföra en ändring i stadgarna krävs beslut på ordinarie föreningsstämma och på ytterligare en stämma. Antas förslaget kommer styrelsen att kalla till en extra föreningsstämma för att än en gång besluta om den föreslagna förändringen av stadgarna.

Styrelsen föreslår att stadgarna ändras enligt följande bilaga. Text där ändringar eller tillägg gjorts är markerad i fet stil.

Avgiften som föreslås motsvarar 10% av prisbasbeloppet. I år innebär det en avgift om 4 440 kr per år.

Styrelsen föreslår:

att stämman beslutar att ändra stadgarna i enlighet med bilaga 1.

att att en extra föreningsstämma hålls före 1 juli 2014 i syfte att än en gång besluta om ändringen av stadgarna.

Styrelsen

Stockholm, 26 april 2014

**STADGAR**  
**FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**KRONKVARNEN 35**  
( org nr 716460-1804)



## Firma, ändamål och säte

### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 35. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## Medlemskap

### 2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

### 3 §

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

## Insats och avgifter mm

### 4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser eller lägenhetsytor. I årsavgiften ingående kostnader för värme och varmvatten, el, renhållning eller konsumtionsvatten kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift **samt avgift för andrahandsupplåtelse** får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. **Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut i proportion till det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.**

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

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

## **Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.**

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. 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 (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m. m.

För lägenheter som efter upplåtelse utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 6 % för varje balkong som har eller överstiger en yta om 4 kvm, och med högst 4 % för varje balkong som understiger 4 kvm, beräknat på vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

Motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats, dock med ett påslag på högst 1 %.

## **Övergång av bostadsrätt**

### **5 §**

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och hittillsvarande adress. Överlåtaren skall till styrelsen anmäla sin nya adress.

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

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

## **Överlåtelseavtalet**

### **6 §**

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

### **7 §**

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtit till inte antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för dödsboets räkning.

## **Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt**

### **8 §**

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.

Om förvärvaren i strid med 7 § 1 st utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

### **9 §**

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för förvärvarens räkning.

## **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

### **10 §**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen.

Föreningen svarar för reparation av de stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; i fråga om elledningar svarar bostadsrättshavaren endast fr o m lägenhetens undercentral.
- golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster: bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
- till lägenheten hörande mark

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse

av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass eller s. k. kungsbalkong skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras, samt att golvbrunn och därtill hörande avloppsledning för vatten och snö, hålls fri från isbildning och igensättning.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

#### **11 §**

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas bl. a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebar ändring av ledning för värme, vatten, avlopp eller el.

#### **12 §**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

#### **13 §**

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. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring.

## **Upplåtelse av lägenhet i andra hand**

### **14 §**

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

### **15 §**

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

### **16 §**

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

## **Medlems- och lägenhetsförteckning**

### **17 §**

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange 1. dagen för utfärdandet 2. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen 3. dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen 4. bostadsrättshavarens namn 5. insatsen för bostadsrätten 6. vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten

## **Hävning av upplåtelseavtal**

### **18 §**

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

## **Förverkande, uppsägning**

### **19 §**

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

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller **avgift för andrahandsuthyrning** utöver två vardagar från förfallodagen,
  - 2) om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
  - 3) om lägenheten används i strid med 15 § eller 16 §,
  - 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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
  - 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 12 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
  - 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
  - 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
  - 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

#### **20 §**

Uppsägning som avses i 19 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

#### **21 §**

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

#### **22 §**

Är nyttjanderätten enligt 19 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sade upp.

### **23 §**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § första stycket 1, 46 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 22 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 19 § första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rättsligt beslut ålägger honom att avflytta tidigare.

### **Skadestånd**

#### **24 §**

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

### **Tvångsförsäljning**

#### **25 §**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 19 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess all brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

#### **26 §**

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kap bostadsrättslagen.

### **Styrelsen**

#### **27 §**

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Stämman kan dock välja två (2) ledamöter som inte uppfyller kraven på valbarhet enligt vad som stadgats ovan. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

### **Protokoll**

#### **28 §**

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt och skall föras i nummerföljd.

## **Beslutsförhet**

### **29 §**

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

## **Konstituering, firmateckning**

### **30 §**

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

### **31 §**

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

## **Räkenskapsår**

### **32 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12. Senast en månad före ordinarie föreningsstämman varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

## **Revisorer**

### **33 §**

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända

### **34 §**

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast två veckor innan den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

## **Föreningsstämma**

### **35 §**

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.



### **36 §**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

### **Motionsrätt**

### **37 §**

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna stämma skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den tid som styrelsen bestämmer.

### **Extra föreningsstämma**

### **38 §**

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.

### **Dagordning**

### **39 §**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans 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) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
- 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 enligt 37 §
- 19) Stämmans avslutande

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

## **Kallelse till föreningsstämma**

### **40 §**

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 37 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

## **Rösträtt**

### **41 §**

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

## **Ombud, fullmakt**

### **42 §**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

## **Biträde**

### **43 §**

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

## **Beslut vid stämma**

### **44 §**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

## **Valberedning**

### **45 §**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

## **Protokoll**

### **46 §**

Ordföranden skall sörja för att protokoll förs vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller 1. att röstlängd, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet 2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet 3. om omröstning har ägt rum, att resultatet skall anges.

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

## **Meddelanden till medlemmarna**

### **47 §**

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

## **Fonder**

### **48 §**

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
  
- Dispositionsfond.

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

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

## **Upplösning, likvidation m m**

### **49 §**

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 insatser.

## **Övrigt**

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

## Motion till föreningsstämman 2014

## Ändring och tillägg i stadgar avseende kallelse till stämma

Styrelsen önskar ändra sättet som medlemmarna informeras om och kallas till årsstämman. I dagsläget görs detta genom att varje medlem får kopior på kallelse, svarsblankett, årsredovisning och anmälda ärenden senast två veckor före stämman.

Styrelsen föreslår att en kallelse till stämman och en kopia på årsredovisningen och anmälda ärenden sätts upp på föreningens anslagstavla i de två trappuppgångarna, och handlingarna hålls tillgängliga på föreningens hemsida senast två veckor före stämman. Medlem som önskar få kopior på handlingarna får det och de som anmält en e-postadress till styrelsen får handlingarna per e-post också.

Styrelsen föreslår:

- att stämman beslutar att ändra stadgarna så att 40 § lyder:  
Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 37 § skall anges i kallelsen. Kallelse skall anslås på föreningens anslagstavlorna i båda trapphusen senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. Styrelsen skall lämna en papperskopia av kallelsen och skicka ut den med e-post till de medlemmar som anmält sådana önskemål vid tidpunkten då kallelsen går ut.
- att att en extra föreningsstämma hålls före 1 juli 2014 i syfte att än en gång besluta om ändringen av stadgarna.

Styrelsen

Stockholm, 6 maj 2014

## Motion till föreningsstämman 2014

Angående balkongintressenternas inbetalning av medel till Brf Kronkvarnen 35

Föreningen har tecknat avtal avseende uppförande av balkong med ett antal medlemmar. Avtalet förutsätter att totalentreprenadkontrakt tecknas med WMP på villkor i bilaga till avtalet.

Knappt två år har nu passerat sedan avtalen tecknades mellan föreningen och medlemmar. Det står nu klart att avtal inte kan tecknas med WMP på de villkor som anges. I dagsläget finns heller ingen bygglovsansökan inlämnad avseende balkonger.

Fram till dess att föreningen tar fram nya avtal med balkongintressenterna så föreslår styrelsen att föreningen klargör sin inställning till hur balkongintressenternas förskottsbetalning skall hanteras.

Avtalet mellan föreningen och medlem är inte bindande, men det är en tydlig avsiktsdeklaration från medlemmens sida. Med tanke på den tid som förlöpt sedan avtalet tecknades, att bygglov ännu inte är sökt samt att totalentreprenadavtal inte kommer att tecknas med WMP, så anser styrelsen att det finns skäl att förtydliga hur förskottet skall hanteras.

Styrelsen föreslår:

att medlemmarna informeras om hur mycket pengar som inbetalats till föreningen av balkongintressenterna genom anteckning i protokollet från föreningsstämman

att medlemmarna informeras om hur stor del av det inbetalda beloppet som hittills spenderats genom anteckning i protokollet från föreningsstämman

att föreningsstämman beslutar att medlem som så önskar kan begära återbetalning av förskottsbetalningen och att avtalet förverkas. Återbetalning skall då ske snarast. Beloppet skall minskas med medlemmens andel av nedlagda kostnader vid tidpunkten för begäran.

Styrelsen

Stockholm, 26 april 2014