

# STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ISELBODAPLATÅN

ORGANISATIONSNUMMER 714000–2101



# Förslag 3 nya stadgar BRF Igelbodaplatån 2026

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

### Föreningen

- § 1 Föreningens företagsnamn, ändamål och säte
- § 2 Upplåtelsens omfattning
- § 3 Definition av grundläggande begrepp

### Medlemskap

- § 4 Föreningens medlemmar
- § 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap
- § 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

### Övergång av bostadsrätt

- § 7 Övergång
- § 8 Överlåtelseavtal
- § 9 Ogiltighet vid vägrat medlemskap
- § 10 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

### Avgifter till föreningen

- § 11 Avgifter till föreningen
- § 12 Årsavgift och andelstal
- § 13 Ränta och inkassoavgift
- § 14 Övriga avgifter

### Användning av lägenheten

- § 15 Lägenhetens användning
- § 16 Sundhet, ordning och skick
- § 17 Upplåtelse av lägenhet i andra hand
- § 18 Inneboende

### Underhåll av lägenheten

- § 19 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
- § 20 Föreningens ansvar
- § 21 Ansvarsfördelning vid skada
- § 22 Felanmälan
- § 23 Gemensam upprustning
- § 24 Tillträde till lägenhet
- § 25 Ändring av lägenhet

### Underhåll av fastigheten och resultatdisposition

- § 26 Underhållsplan och avsättning till framtida underhåll
- § 27 Resultatdisposition

### Förverkande av nyttjanderätten

- § 28 Förverkandegrunder
- § 29 Tvångsförsäljning

### Styrelse och valberedning

- § 30 Ledamöter och suppleanter
- § 31 Konstituering
- § 32 Firmateckning
- § 33 Sammanträden
- § 34 Protokoll
- § 35 Vissa beslut
- § 36 Valberedning

### Föreningsstämma

- § 37 Föreningsstämma
- § 38 Dagordning
- § 39 Kallelse
- § 40 Motioner
- § 41 Rösträtt
- § 42 Beslut vid röstning
- § 43 Ändring av stadgar
- § 44 Registrering av stadgeändring
- § 45 Stämmoprotokoll

### Årsredovisning, räkenskaper och revision

- § 46 Räkenskapsår
- § 47 Årsredovisning
- § 48 Revisorer
- § 49 Revisoreernas granskning
- § 50 Tillgängliggörande till medlemmarna

### Övrigt

- § 51 Meddelanden till medlemmarna
- § 52 Föreningens upplösning
- § 53 Annan lagstiftning

# Förslag 3 nya stadgar BRF Igelbodaplatån 2026

## FÖRENINGEN

### § 1 FÖRENINGENS FÖRETAGSNAMN, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån. Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Nacka kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter **för permanent boende**, till nyttjande utan tidsbegränsning.

### § 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan, dess stadgar och bostadsrättslagen.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

### § 3 DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen. Med lägenhet avses bostadslägenhet jämte därtill hörande utrymmen och i förekommande fall även mark. Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

## MEDLEMSKAP

### § 4 FÖRENINGENS MEDLEMMAR

Föreningen kan bevilja medlemskap för fysisk myndig person som övertar bostadsrätt i föreningens fastigheter. Medlemskap kan även beviljas för fysisk myndig person genom nyupplåtelse från föreningen.

### § 5 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen. Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning.

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

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en lägenhet får vägras inträde i föreningen. Kommun och region som förvärvat en lägenhet får inte vägras medlemskap.

### § 6 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Den som en bostadsrätt 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 ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

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

## Förslag 3 nya stadgar BRF Igelbodaplatån 2026

### ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

#### § 7 ÖVERGÅNG

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåter sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen har skett.

Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen.

#### § 8 ÖVERLÅTELSEAVTAL

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare.

Köpehandlingen skall innehålla:

- namn, adress, personnummer på köpare och säljare
- uppgift om bostadslägenheten, inklusive utrymmen utanför lägenheten, som överlåtelsen avser
- priset
- tillträdesdatum.

Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller det som anges ovan är ogiltig.

#### § 9 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen.

#### § 10 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

### AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

#### § 11 AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse beslutas och fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Överlåtelseavgiften får uppgå till ett belopp motsvarande tre och en halv (3,5) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

## **Förslag 3 nya stadgar BRF Igelbodaplatån 2026**

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren). Pantsättningsavgiften får uppgå till ett belopp motsvarande en och en halv (1,5) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Om inte styrelsen beslutar annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som skall betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad.

### **§ 12 ÅRSAVGIFT OCH ANDELSTAL**

#### **Fastställande av årsavgift**

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgifterna beslutas och fastställs av styrelsen. Vid fastställande av årsavgifter skall hänsyn tas till föreningens behov för en långsiktigt hållbar ekonomi och för avsättning till fonder.

#### **Betalning av årsavgift**

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

#### **Andelstal**

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen och skall baseras på de insatser som framgår av ekonomisk plan eller upplåtelseavtal. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen skall beslutas av föreningsstämman. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

### **§ 13 RÄNTA OCH INKASSOAVGIFT**

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Om inte styrelsen beslutat annat skall, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift.

### **§ 14 ÖVRIGA AVGIFTER**

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

## **ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN**

### **§ 15 LÄGENHETENS ANVÄNDNING**

Det avsedda ändamålet med en bostadsrättslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

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.

### **§ 16 SUNDHET, ORDNING OCH SKICK**

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför husen. Bostadsrättshavaren skall följa och rätta sig efter föreningens Ordningsregler.

## Förslag 3 nya stadgar BRF Igelbodaplatån 2026

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

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna åligganden även fullgörs av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

### § 17 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavaren skall skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Skälen begränsar dock inte styrelsens prövning. Korttidsuthyrning via förmedlare är ej tillåtet.

Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

### § 18 INNEBOENDE

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

## UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN

### § 19 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet.

#### **Bostadsrättshavarens ansvar och skyldigheter**

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation i lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

#### **Bostadsrättshavarens Ansvarslista**

Bostadsrättshavarens ansvar för underhåll och reparationer i lägenheten omfattar bland annat:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- ytskikten på väggar, golv och tak samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande gångjärn, beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätningslister
- målning av ytterdörr, balkong- eller altandörr, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar undantaget utvändigt målning
- ytterdörr med karm och gångjärn som installerats eller tillförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten
- innerdörrar med tillhörande karmar, gångjärn och säkerhetsgrindar
- lister, foder och socklar
- glas i fönster och dörrar
- till balkong och uterum tillhörande inglasningspartier
- markiser tillhörande lägenheten (monteringsanvisning i ordningsregler)

## Förslag 3 nya stadgar BRF Igelbodaplatån 2026

- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- målning av vattenfyllda värmeradiatorer (kontrolleras först med förvaltningens underhållsrutiner)
- golvvärme som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur
- ledningar och uttag för bredband till de delar dessa är åtkomliga i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- nätverkskabel dragen till TV, i de fall det är indraget i lägenheten
- brandvarnare (avser såväl inköp, installation som underhåll)
- nycklar till brevlådor.

I badrum, duschrum, wc eller annat våtrum svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- ytskikt samt underliggande fuktisolerande skikt på golv och väggar
- falluppbyggnad på golv
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- kranar och blandare
- anslutningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil
- handdukstork (eldrivna alt. kopplade på bergvärmesystemet)
- tvättmaskin inklusive ledningar (el, vatten och avlopp) samt anslutningskopplingar på vatten- och avloppsledning
- torktumlare/torkskåp inklusive ledningar (el, avlopp) samt anslutningskopplingar på avloppsledning.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- köksskåp
- vitvaror
- diskmaskin inklusive ledningar (el, vatten och avlopp) samt anslutningskopplingar på vatten- och avloppsledning
- läckageskydd under kyl, frys och diskmaskin
- kökskåpa
- köksfläkt (monteringsanvisning i ordningsregler)
- kranar och blandare
- anslutningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil
- vattenlarm/varnare under diskbänk (avser såväl inköp, installation som underhåll)
- rensning av sil och vattenlås.

### **Ytterligare installationer**

Bostadsrättshavaren har även ansvar samt underhålls- och reparationsskyldighet för samtliga installationer och konstruktioner i lägenheten som installerats eller tillförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten (inklusive ev. avlägsnande).

### **Balkong, altan, terrass och uteplats**

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, terrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren skall se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

## Förslag 3 nya stadgar BRF Igelbodaplatån 2026

### **Altan/uteplats**

Altanen/uteplatsen tillhör formellt föreningen men bostadsrättsinnehavaren har besittningsrätt till altanen/uteplatsen. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för renhållning, snöskottning samt skötsel av blomlådan, men inte klippning av eventuell häckväxt.

### **Tillstånd och behörigheter**

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. (Anvisningar i ordningsregler).

Bostadsrättshavaren får inte montera eller fästa något, någonstans på tegelfasaden.

### **Lägenhetssyn**

Vid överlåtelse av lägenheten utförs, av styrelsen utsedd person, syn av lägenheten. Vid denna syn kontrolleras att inga otillåtna förändringar utförts enligt dessa regler.

## **§ 20 FÖRENINGENS ANSVAR**

### **Föreningens ansvar och skyldigheter**

Bostadsrättsföreningen svarar för att fastigheternas yttre och alla gemensamma ytor underhålls. För underhåll och reparationer av inredning och installationer som anges nedan gäller följande, **förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa:**

- ledningar, kanaler och installationer för vatten, avlopp, elektricitet och ventilation vilka tjänar mer än en lägenhet
- ledningar, kanaler och installationer för vatten, avlopp och elektricitet som inte är åtkomliga i lägenheten
- golvbrunn (s.k. "grodan" är föreningens ansvar men rensning/rengöring av denna är medlemmens ansvar)
- samtliga kanaler och installationer för ventilation vilka tjänar mer än en lägenhet
- ledningar, kanaler och uttag för kabel-tv och bredband vilka tjänar mer än en lägenhet
- värmepanna, värmepump och värmeväxlare
- vattenfyllda värmeradiatorer och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)
- ytterdörr i original, balkong- eller altandörr med tillhörande karmar fönsterbågar och fönsterkarmar
- målning eller ändring/byte av ytskikt, av utsidan av originalytterdörr, balkong- eller altandörr, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar
- fastighetsboxar och brevlådor, inkl. märkning
- trätrall, betongplattor, ursprungliga staket samt klippning av ev. häck i blomlådan på uteplats/altan.

## **§ 21 ANSVARSFÖRDELNING VID SKADA**

Den som har underhållsansvaret skall ombesörja och bekosta uppkomna skador. Enda undantaget från denna huvudregel avser bostadsrättshavarnas ansvar för brand- och vattenledningsskada.

## **§ 22 FELANMÄLAN**

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

## **§ 23 GEMENSAM UPPRUSTNING**

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

## **Förslag 3 nya stadgar BRF Igelbodaplatån 2026**

### **§ 24 TILLTRÄDE TILL LÄGENHET**

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 för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas 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 huset eller på marken, även om hans/hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

### **§ 25 ÄNDRING AV LÄGENHET**

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

- ingrepp i bärande konstruktion
- installation eller ändring av ledningar för vatten, avlopp, värme eller gas
- installation eller ändring av anordning för ventilation (till exempel vid tillägg av nya väggar)
- installation eller ändring av rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet
- 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. Vid styrelsens tillståndsgivning ska bland annat förvanskningförbudet i 8 kap. 13§ plan och bygglagen (2010:900) och kommunens eventuella kulturhistoriska inventeringar beaktas.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Styrelsens tillstånd får förenas med villkor. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Vid överlåtelse av lägenheten utförs, av styrelsen utsedd person, syn av lägenheten. Vid denna syn kontrolleras att inga otillåtna förändringar utförts.

## **UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN OCH RESULTATDISPOSITION**

### **§ 26 UNDERHÅLLSPÅN OCH AVSÄTTNING TILL FRAMTIDA UNDERHÅLL**

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av planerat underhåll av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

Styrelsen skall via den upprättade underhållsplanen årligen budgetera, samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel, för att trygga underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

## **Förslag 3 nya stadgar BRF Igelbodaplatån 2026**

### **§ 27 RESULTATDISPOSITION**

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall disponeras i enlighet med föreningens beslut på stämman.

## **FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN**

### **§ 28 FÖRVERKANDEGRUNDER**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt 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 upplåts i andra hand utan tillstånd.
- 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.
- Bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, är genom vårdslöshet vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller bidrar till att ohyran sprids i huset genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten.
- Bostadsrättshavaren iakttar inte sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- Bostadsrättshavaren lämnar inte tillträde till lägenheten och kan inte visa giltig ursäkt för detta.
- Bostadsrättshavaren fullgör inte annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Lägenheten används helt eller till väsentlig del för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- Bostadsrättshavaren utför utan behövligt tillstånd en åtgärd som anges i § 25. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada. I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.
- Lägenheten bebos stadigvarande av fler än 3 personer i en 1 rum och kök, 4 personer i en 2 rum och kök, 5 personer i en 3 rum och kök, 7 personer i en 4rum och kök eller 9 personer i en 5 rum och kök.

### **§ 29 TVÅNGSFÖRSÄLJNING**

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

## **STYRELSE OCH VALBEREDNING**

### **§ 30 LEDAMÖTER OCH SUPPLEANTER**

#### **Styrelseledamöter och suppleanter**

Styrelsen skall bestå av minst 5 och högst 7 styrelseledamöter. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

## Förslag 3 nya stadgar BRF Igelbodaplatån 2026

### **Mandatperiod**

Ordförande väljs av föreningsstämman för en period av ett (1) år och övriga styrelseledamöter för en period av högst två (2) år.

### **§ 31 KONSTITUERING**

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som föreningsstämman beslutar om att utse. Styrelsen utser inom sig vice ordförande, ekonomiansvarig och sekreterare.

### **§ 32 FIRMATECKNING**

Styrelsen utser tre (3) styrelseledamöter, att två (2) i förening teckna föreningens firma.

### **§ 33 SAMMANTRÄDEN**

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så erfordras. Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen skall sammankallas. Sådan begäran skall framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen skall behandla. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

### **§ 34 PROTOKOLL**

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall undertecknas av sekreteraren samt justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet (reservering). Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, revisorer och av styrelsen anvisad personal.

### **§ 35 VISSA BESLUT**

#### **Beslut om inteckning mm.**

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

#### **Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt mm.**

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning eller om väsentliga förändringar av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande. Vid bygglovspliktiga förändringar med en kostnad överstigande 20 prisbasbelopp ska beslut tas på föreningsstämma.

#### **Beslut om Besiktningar**

Styrelsen skall fortlöpande genomföra besiktningar av föreningens egendom. Årsredovisningens förvaltningsberättelse skall innehålla redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

#### **Beslut enligt Likhetsprincipen**

Likhetsprincipen innebär att styrelsen, eller annan ställföreträdare för föreningen, skall behandla alla medlemmar lika. Alla medlemmar skall ha samma rättigheter och skyldigheter i likartade situationer.

### **§ 36 VALBEREDNING**

Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen 2–4 ledamöter till valberedning. Deras uppdrag gäller till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att till föreningsstämman lämna förslag till arvoden och val av styrelseledamöter, revisorer, revisorssuppleanter. Förslagen skall vara klara senast fyra (4) veckor före föreningsstämman.

## Förslag 3 nya stadgar BRF Igelbodaplatån 2026

### FÖRENINGSTÄMMA

#### § 37 FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse skall utfärdas inom två (2) veckor, från den dagen då sådan begäran kom in till föreningen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

#### § 38 DAGORDNING

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två (2) justeringspersoner tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisoreernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning för nästkommande verksamhetsår
15. Val av ordförande
16. Val av övriga styrelseledamöter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (propositioner) samt av föreningsmedlemmar till föreningsstämman anmälda ärenden (motioner)
20. Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt 1–7 ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

#### § 39 KALLELSE

##### **Ordinarie stämma**

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus samt lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevlåda/brevlådor/fastighetsboxar. Kallelsen skall innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Om föreningsstämman skall ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen och det fullständiga förslaget måste hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

## Förslag 3 nya stadgar BRF Igelbodaplatån 2026

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut skall 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 skall det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

### Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges. Kallelse sker på samma sätt som till ordinarie stämma.

### § 40 MOTIONER

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta. Ärendet skall tas med i kallelsen till stämman.

### § 41 RÖSTRÄTT

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans. Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar och gällande lagar.

### Ombud

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man (enligt registerutdrag)

Personer som är anställda av föreningen äger rätt att medverka på föreningsstämmor och har yttranderätt.

Föreningsstämman får i övrigt besluta att den som inte är medlem skall ha närvarande och yttranderätt eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av majoritet på stämman.

### § 42 BESLUT VID RÖSTNING

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar sluten omröstning.

### § 43 ÄNDRING AV STADGAR

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar sker via föreningsstämmor. Beslutet blir giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. På den första stämman ska minst hälften av de röstande vara för förslaget och på den andra stämman ska minst 2/3 av de röstande vara för förslaget.

## **Förslag 3 nya stadgar BRF Igelbodaplatån 2026**

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

### **§ 44 REGISTRERING AV STADGEÄNDRING**

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

### **§ 45 STÄMMOPROTOKOLL**

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast 3 veckor efter stämman.

## **ÅRSREDOVISNING, RÄKENSKAPER OCH REVISION**

### **§ 46 RÄKENSKAPSÅR**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från 1 januari till 31 december.

### **§ 47 ÅRSREDOVISNING**

Styrelsen skall senast inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång och senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning. Årsredovisningen skall innehålla en kassaflödesanalys, samt vid negativt resultat, en upplysning om vad det får för verkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Årsredovisningen skall även innehålla följande nyckeltal:

- årsavgift/kvm
- skuldsättning/kvm
- sparande/kvm
- energikostnader/kvm
- räntekänslighet.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet skall avsättas till fond för planerat underhåll eller balanseras i ny räkning.

### **§ 48 REVISORER**

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två (2) revisorer och två (2) revisorssuppleanter.

### **§ 49 REVISORERNAS GRANSKNING**

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god redovisningssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna skall följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god redovisningssed.

## **Förslag 3 nya stadgar BRF Igelbodaplatån 2026**

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision skall vara verkställd och revisionsberättelse inlämnad till styrelsen senast fyra (4) veckor före föreningsstämman.

I det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

### **§ 50 TILLGÄNGLIGGÖRANDE TILL MEDLEMMARNA**

Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma.

## **ÖVRIGT**

### **§ 51 MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

Allmänna meddelanden till medlemmar skall ske genom e-post, anslag i föreningens hus eller på föreningens webbplats.

### **§ 52 FÖRENINGENS UPPLÖSNING**

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

### **§ 53 ANNAN LAGSTIFTNING**

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.

Nacka, april 2026