



***Brf Lugnets årsmöteshandlingar 2023-06-11***

***Lokal: Gästgiveriet***

***Tid: 10.00***



## **Dagordning ordinarie föreningsstämma Brf LUGNET 230611 kl. 10.00**

### **Stämman hålls på Katrinelunds gästgiveri**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Val av sekreterare för stämman
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av en person att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av en rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
17. Beslut om antal revisorer och suppleant
18. Val av revisorer och suppleant
19. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
20. Val av valberedning, en ledamot utses till sammankallande av valberedningen.
21. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - Styrelsens proposition om nyttjanderätt av tomtmark
  - Styrelsens proposition om nya stadgar
  - Styrelsens proposition om montering av solpaneler
22. Föreningsstämmans avslutande

# BRF Lugnet

769626-4600

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Samtliga belopp är angivna i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen LUGNET  
Org.nr 769626-4600  
Säte i Örebro

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen LUGNET får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen LUGNET, Örebro Kommun, som registrerades hos Bolagsverket 2013-05-30 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Under september 2013 påbörjades nybyggnad av 10 fritidshus intill varandra. Inflyttningen i lägenheterna påbörjades under andra halvan av 2014. Vid årsskiftet 2016/2017 var alla hus färdigställda och inflyttade. Fastigheten slutbesiktigades under 2016 och föreningen övertog ansvar och drift av fastigheten från entreprenören per 20170201.

Nuvarande styrelse för BRF Lugnet utsågs vid föreningsstämma 220515.

Under verksamhetsåret har följande möten hållits:

- 8 st styrelsemöte, 220130, 220306, 220410, 210508, 220619, 220814, 220918, 221113.
- ordinarie stämma, 220515.

Föreningens lånebelopp 221231 var 1 555 000 kr hos Bergslagens Sparbank. Föreningen amorterar 5 000 kr per månad. Lånet är bundet till en ränta på 1,74% och förfaller 240626.

221231 var det 70 103 kr på företagskontot. Underhållsfondkonto 143 364 kr (bundet till 231221 med 2,6% ränta), och fasträntekontot 300 000 kr (bundet till 230621 med 2,2% ränta). Totalt 513467 kr

Avsättning till underhållsfond för 2022 var enligt budgetbeslut 8500 kr.

Föreningens fakturahantering och administration sköts av styrelsen. Styrelsen har kontroll över föreningens ekonomi. Föreningens revisor granskar bokslutet och avger revisionsberättelse.

Under 2022 har det varit fyra ägarbyten inom föreningen.

- Hus 456B skiftade ägare den 30 juni.
- Hus 458A skiftade ägare den 1 juli.
- Hus 458B skiftade ägare den 31 oktober.
- Hus 464A skiftade ägare den 11 juli.

Styrelsen är mån om att behålla området utseende, av denna anledning finns i stadgarna krav om styrelsens godkännande gällande ex färgsättningar, tillbyggnationer och ev. uppsättning av markiser, inglasningar etc. som påverkar intrycket av området.

## Nyckeltal

Försäljningspris 2022/m2: Högst 46429 kr och lägst 35065 kr

Årsavgift/m2: 242 kr

Sparande/m2: 667 kr inklusive underhållsfond

Belåning/m2 221231: 2019 kr

Taxeringsvärde/m2: 24399 kr

## Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden till nästa ordinarie föreningsstämma avslutats.

Styrelseledamöter, Vald till stämma

Mikael Skantz, ordförande, 2023

Stellan Johansson, sekreterare, 2023

Anders Sarbäcken, ekonomi, 2024

Inga-Britt Larsson, 2024

Styrelsesuppleant

Eva Skantz, 2023

## Valberedning

Tomas Danielsson, 2023

Kjell Larsson, 2023

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisor, Vald till stämma

Urban Karlsson, 2023

Revisorssuppleant

Ann-Sofie Karlsson, 2023

## Flerårsöversikt

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Nettoomsättning	191 315	186 000	184 000	261 000
Resultat efter finansiella poster	-31 614	-32 288	21 000	10 000
Soliditet (%)	92	92	91	90

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	19 250 000	134 864	-173 402	-32 288	19 179 174
Balanseras i ny räkning			-32 288	32 288	0
Förändring av reservfond		8 500	-8 500		0
Årets resultat				-31 614	-31 614
<b>Vid årets utgång</b>	<b>19 250 000</b>	<b>143 364</b>	<b>-214 190</b>	<b>-31 614</b>	<b>19 147 560</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten

Balanserat resultat	-214 190
Årets resultat	-31 614
<b>Summa</b>	<b>-245 804</b>
Disponeras enligt följande	
lanspråktagande av reservfond	-8 500
Balanseras i ny räkning	-237 304
<b>Summa</b>	<b>-245 804</b>

# Resultaträkning

	Not 1, 2	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		191 315	186 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>191 315</b>	<b>186 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-60 304	-54 620
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-135 000	-135 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-195 304</b>	<b>-189 620</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 989</b>	<b>-3 620</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 625	-28 668
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-27 625</b>	<b>-28 668</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-31 614</b>	<b>-32 288</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-31 614</b>	<b>-32 288</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-31 614</b>	<b>-32 288</b>

# Balansräkning

	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	20 201 466	20 336 466
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 201 466</b>	<b>20 336 466</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 201 466</b>	<b>20 336 466</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		513 467	491 780
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>513 467</b>	<b>491 780</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>513 467</b>	<b>491 780</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 714 933</b>	<b>20 828 246</b>



# Balansräkning

	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		19 250 000	19 250 000
Reservfond		143 364	134 864
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 393 364</b>	<b>19 384 864</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-214 190	-173 402
Årets resultat		-31 614	-32 288
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-245 804</b>	<b>-205 690</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 147 560</b>	<b>19 179 174</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		0	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 495 001	1 555 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 495 001</b>	<b>1 555 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		67 822	67 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 550	26 250
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>72 372</b>	<b>94 072</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>20 714 933</b>	<b>20 828 246</b>

# Noter

## Not 1 - Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningstider

Typ av anläggningstillgång	Antal år
Byggnader	100

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

## Not 2 - Medelantal anställda

	2022-01-01 - 2022-12-31
Medelantal anställda under året	0,0

## Not 3 - Byggnader och mark

	2022-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>	
Ingående anskaffningsvärden	21 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>21 000 000</b>
<b>Avskrivningar</b>	
Ingående avskrivningar	-663 534
Årets avskrivningar	-135 000
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-798 534</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>20 201 466</b>

# Underskrifter

Årsredovisning för BRF Lugnet, 769626-4600  
Avseende räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Örebro



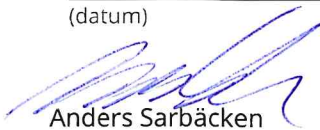
Mikael Skantz  
Styrelseordförande

23 05 26  
(datum)



Stellan Johansson  
Styrelseledamot

23 05 26  
(datum)



Anders Sarbäcken  
Styrelseledamot

23 05 26  
(datum)



Inga-Britt Larsson  
Styrelseledamot

23 05 26  
(datum)



Urban Karlsson  
Revisor

23 05 26  
(datum)

## Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-31 614	-32 288
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	135 000	135 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>103 386</b>	<b>102 712</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga skulder	-21 700	-34 100
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>81 686</b>	<b>68 612</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		-60 000
Amortering av fastighetslån	-60 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-60 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>21 686</b>	<b>8 612</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	491 780	483 168
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>513 467</b>	<b>491 780</b>

## Beräkning avgiftsökning vid ränteförändring

	Dagens räntesats	Räntehöjning 1%	Räntehöjning 2%	Räntehöjning 3%	Räntehöjning 4%
Räntesats	1,74%	2,74%	3,74%	4,74%	5,74%
Lån 230101	1 555 000 kr	1 555 000 kr	1 555 000 kr	1 555 000 kr	1 555 000 kr
Räntekostnad	27 057 kr	15 550 kr	31 100 kr	46 650 kr	62 200 kr
Avgiftsökning/år och bostadsrätt	0 kr	1 555 kr	3 110 kr	4 665 kr	6 220 kr
Avgiftsökning/mån och bostadsrätt		130 kr	259 kr	389 kr	518 kr

Räntekänslighet enligt formel:

1%-enhets ränteförändring av de totala lånet delat med totala årsavgiften  
15 550 kr / 192 000 kr = 8,09%

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämma i BRF LUGNET

Organisationsnummer 769626-4600

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2022.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel och förvaltning.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltning på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkrat mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsen tillämning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningen stadgar eller årsstämmans beslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro 2022-05-25



Urban Karlsson

Av föreningen vald revisor.



## Proposition angående upplåtelseform av tomtmark

### Bakgrund

Denna proposition avhandlades vid stämman 2022.

Brf Lugnet disponerar 10 bostadsrätter på 5 st tomter, Återvändan 1:26, 1:27, 1:40, 1:42 samt 1:43. Således är det 2 st bostadsrätter per tomt. Under 2021 har utarbetats informationsbrev till nya medlemmar samt ett mäklarbrev vid eventuell försäljning.

Det är därför av vikt att beslut tas om hur marken runt respektive bostadsrätt kan nyttjas.

Beslutet vid stämman 2022 var: Extra stämman skall hållas efter att nya medlemmar tillträtt sina bostadsrätter. Styrelsen beslöt därefter att skjuta upp ärendet ordinarie stämman 2023. Under året har styrelsen också tagit hjälp av jurister vid Bostadsrätterna där vi numera är medlemmar.

Eftersom inget finns om upplåtelseform när styrelsen övertog driften i vår förening blir svaret från Bostadsrätternas jurist följande:

Benefik nyttjanderätt är det som rekommenderas. Detta innebär att styrelsen tar beslut om alla byggnationer som ska ske. Dock kan planteringar och andra små ingrepp ske på bostadsrättsägarens eget ansvar. Missköts mark som "tillhör" bostadsrätten kan föreningen återta ansvaret över marken. En benefik nyttjanderätt anser styrelsen att vår förening kan använda utan att tidsbegränsa eller skriva nya avtal vid eventuella bostadsrättsförsäljningar.

De nyttjandeformer som diskuterades vid stämman 2022 ses nedan.

### 1) Föreningens mark som används med stöd av nyttjanderätt

Föreningen kan till exempel bestämma om färg på staket, tillåtna planteringar och att gräsmattan måste vara välvårdad. Ordningsreglerna måste anses som rimliga. Exempelvis är det rimligt att kräva att gräsmattan är välvårdad, men det kan vara svårt att förbjuda studsmattor, eftersom de är så pass vanliga nu för tiden. Fortfarande gäller dock förstås att bostadsrättshavarna ska visa hänsyn till sina grannar och se till att iaktta allt som fordras för att bevara "sundhet, ordning och gott skick" inom och utanför huset.

Om någon bostadsrättshavare inte sköter sig ska styrelsen tala med berörda personer. Om bostadsrättshavaren inte rättar sig efter det bör föreningen skicka en formell rättelseanmaning. Föreningen kan kräva att buskar klipps och träd beskärs. Dock, om det blir en väsentlig förändring av föreningens hus och mark kan stämmobeslut krävas.



## 2) Mark som är upplåten med bostadsrätt

Möjligheten att upplåta mark med bostadsrätt kom 1991. När marken är upplåten med bostadsrätt räknas den juridiskt som en del av lägenheten. För ändringar i lägenheten gäller regler i bostadsrättslagen och stadgarna. Styrelsen har begränsade möjligheter att styra över hur bostadsrättshavaren ordnar uteplatsen med planteringar, möbler och liknande.

Även om marken är upplåten med bostadsrätt kan det komma att krävas stämmobeslut om bostadsrättshavaren vill anlägga uterum, altaner eller andra större åtgärder som leder till väsentlig förändring av föreningens hus och mark. Vidare kan bygglov krävas. Beviljat bygglov medför inte per automatik att åtgärden måste godkännas av föreningen, stämmobeslut kan ändå krävas och i vissa fall även hyresnämndens beslut, se nedan.

Om andra bostadsrättshavare påverkas av byggnationer genom exempelvis ökad insyn/minskat ljusinsläpp eller liknande kan det röra sig om "ändring av lägenhet". I sådant fall krävs samtycke från samtliga berörda, alternativt 2/3-delars majoritet av de röstande på stämman samt hyresnämndens godkännande. Vid ett altanbygge kan bestämmelsen bli aktuell.

Bostadsrättslagens regler om sundhet, ordning och gott skick är tillämpliga när det gäller marken. Det innebär att bostadsrättshavaren är skyldig att hålla uteplatsen i god ordning. Brott mot bestämmelserna om sundhet, ordning och gott skick kan leda till förverkande av bostadsrätten om inte bostadsrättshavaren vidtar rättelse efter anmaning. Det ska mycket till för att grund för förverkande ska föreligga.

### Styrelsens förslag till stämman 2023

Mot bakgrund av att bostadsrätterna delar på 5 tomter bör upplåtenhetsformen vara benefik nyttjanderätt som motsvarar mark som stöds av nyttjanderätt. Nackdelen med benefik nyttjanderätt är att mark upplåts under begränsad tid. Av denna anledning är styrelsens förslag att beslutet vid stämman blir att upplåta mark med stöd av nyttjanderätt.

Sedan lång tid har Brf Lugnet önskemål om att behålla en enhetlig stil av föreningens egendom. Tydliga riktlinjer har utarbetats för tillbyggnationer färgsättning etc.

Bygggärande är en stående punkt på varje styrelsemöte och inkomna ärenden behandlas och beslut dokumenteras i aktuella protokoll. Således ska alla typer av byggnationer godkännas av styrelsen som ansvarar för att kontrollera behov av bygglov, vilka konsekvenser får ev. byggnation för bostadsrätten på samma tomt etc.

Avtal bör upprättas med respektive bostadsrätt och vara av den typ som följer bostadsrätten även vid eventuell försäljning. Om köpare inte vill ta ansvar för viss tillbyggnation ska säljaren återställa i ursprungligt skick innan överlåtelse sker.

Således krävs förändringar avseende stadgar så att upplåtelseform av mark skrivs in.





I proposition om nya stadgar har styrelsen skrivit in upplåtelseform som mark med stöd av nyttjanderätt stad. Om stämman godkänner styrelsens förslag om nyttjanderätt är stadgeförslaget på denna punkt klart. I stadgarna behandlas nyttjanderätt under § 44.

Styrelsens förslag: Mark upplåts med stöd av nyttjanderätt

Styrelsen för Brf Lugnet 230502/gm

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mikael Skantz".

Mikael Skantz

Ordförande Brf Lugnet



## Proposition angående nya stadgar

### Bakgrund

2022 blev föreningen medlemmar i Bostadsrätterna. Bostadsrätterna är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Under 2022 kom nya lagar som gäller bostadsrättsföreningar. Vissa av dessa förändringar träder i kraft 230101 och vissa 240101. Av denna anledning behöver våra stadgar uppdateras. Vår stadgemall har haft sitt ursprung från HSB. Då föreningen nu är medlemmar i Bostadsrätterna avser styrelsen att föreningen också bör följa deras stadgemall. I sakfrågan är dessa relativt lika.

### Redovisning av övergripande skillnader mellan nuvarande och föreslagna kommande stadgar.

§ 5. Tydligare att förvärvaren av bostadsrätt måste ha för avsikt att själv bruka bostadsrätten.

§ 15 punkt 4 samt punkt 15.

Vid stämma utser vald ordförande vem som skall vara sekreterare.

Vid val av styrelse har hittills valberedningen utsett kandidat till ordförandeposten.

Bostadsrätterna anser att detta är en risk på grund av att om ordförande av någon anledning avsäger sig uppdraget skall ny stämma hållas för att välja ny ordförande. Bostadsrätternas jurister uppmanar till att valberedningen endast utser kandidater till styrelsen som sedan själva konstituerar gruppen. På detta sätt undviks att behov av stämma för att utse eventuellt ny ordförande.

§ 16. Vid behov av stadgeändring ska de huvudsakliga förändringarna framgå i kallelse till stämman som beslutar i frågan.

Kallelsetider till stämmor med specifika beslut.

§ 17. Enligt ny lagstiftning kan en ägare av flera bostadsrätter i samma förening endast ha en röst vid stämma.

§ 18. Tydligare skrivning om vilka som kan vara ombud vid stämma samt att ett ombud kan endast föra talan för två medlemmar.

§ 20. Vid eventuellt jäv är det tydligt beskrivet när medlem eller ombud inte får delta vid eventuell röstning.

§ 22. Anger vilka personer som kan väljas till uppdrag i valberedning.

§ 23. Förtydligar vem som skriver protokoll och vad som ska bifogas protokollet.

§ 24. Anger vilka personer som kan väljas till ledamot av styrelse eller suppleant.



§25. Konstituering av styrelse sker internt av valda ledamöter.

§26. Anger vem som ska ha tillgång till styrelsens protokoll. Om ärende behandlas som inte ska komma alla medlemmar till del ska ett reviderat styrelseprotokoll delges medlemmarna.

§ 27. Om en styrelse har mer än en suppleant kan beslut fattas av ordförande i vilken ordning suppleanterna ska tjänstgöra.

§ 28. Beslut i vissa frågor .

§ 37 samt 37 a. Ersättning vid eventuell skada.

§ 38. Handlar om altaner/uteplatser inte får hindra avledning av dagvatten.

§ 39. Behandlar information till föreningen i de frågor föreningen har ansvar.

§ 40. Ger information om gemensam upprustning. Detta är dock av mindre betydelse för vår förening då i stort sett allt sådant ansvar åligger respektive bostadsrättsägare.

§ 42. Anger vilka förändringar som måste anmälas till och beslutas av styrelsen.

§ 45. Förtydligande av ansvar gällande att ta in föremål som är behäftade med ohyra.

§ 47. Andrahandsupplåtelse, här är beslutet om uthyrning av bostadsrätt infört enligt tidigare beslut.

### **Styrelsens förslag till stämman 2023**

Styrelsen förslag är att de nya stadgarna godkänns vid stämma 23. Om samtliga medlemmar är närvarande eller lämnat fullmakt kan stadgarna godkännas vid årsstämman. Om medlem eller fullmakt saknas krävs extra stämma för att fatta beslut om stadgeändring.

Styrelsen för Brf Lugnet 230502/gm

Mikael Skantz

Ordförande Brf Lugnet

# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen LUGNET  
organisationsnummer 769626-4601

## OM FÖRENINGEN

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

## FÖRENINGSSTÄMMA

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

## STYRELSE OCH REVISION

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

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS

### RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 35 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 36 Ansvar för ändringar och installationer
- § 37 Brand- och vattenledningsskador
- § 37a Ersättning för inträffad skada
- § 38 Altan/ uteplats
- § 39 Felanmälan
- § 40 Gemensam upprustning
- § 41 Vanvård
- § 42 Övriga anordningar
- § 43 Förändring i lägenhet

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- § 44 Användning av bostadsrätten och mark
- § 45 Störningar m.m.
- § 46 Tillträdesrätt
- § 47 Andrahandsupplåtelse
- § 48 Inneboende

## FÖRVERKANDE

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

## ÖVRIGT

- § 53 Meddelanden
- § 54 Framtida underhåll
- § 55 Utdelning, upplösning och likvidation
- § 56 Tolkning
- § 57 Stadgeändring
- § 58 Särskilt för föreningar som inte äger hus

## OM FÖRENINGEN

### § 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen LUGNET Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

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

### § 2 Medlemskap och överlåtelse

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

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

### § 3 Medlemskapsprövning - juridisk person

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

### § 4 Medlemskapsprövning - fysisk person

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

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

### § 5 Bosättningskrav

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

### § 6 Andelsägande

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

### § 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

### § 8 Årsavgiftens beräkning

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

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, snöröjning etc. ska erläggas efter area eller per lägenhet.

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

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

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

### § 10 Övriga avgifter

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

### § 11 Dröjsmål med betalning

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

# FÖRENINGSSTÄMMA

## § 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

## § 13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 28 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

## § 14 Extra föreningsstämma

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

## § 15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall åt valberedning, för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

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

## § 16 Kallelse

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

Om det krävs för att föreningsstämlobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman

har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

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

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

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

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

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

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

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

## § 17 Rösträtt

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

## § 18 Ombud och biträde

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

Ombud och biträde får endast vara:

- annat medlem

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

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

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

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

### § 19 Röstning

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

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

### § 20 Jäv

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

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

### § 21 Resultatdisposition

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

### § 22 Valberedning

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

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

### § 23 Stämmans protokoll

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

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

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

## STYRELSE OCH REVISION

### § 24 Styrelsens sammansättning

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

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

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

### § 25 Konstituering

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

### § 26 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska 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.

### § 27 Beslutsförhet och röstning

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

### § 28 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger

sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### § 29 Firmateckning

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

### § 30 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

### § 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

### § 32 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### § 33 Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

### § 34 Revisionsberättelse

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

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### § 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenhet med
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer inklusive vatten- eller oljefyllda radiatorer
- golvvärme med samtliga ingående komponenter, de
- eldstäder, och tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- värmepump
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till husets utvändiga anslutningspunkt
- elcentral (säkringskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera)



- ventiler och luftinsläpp
- ventilationsaggregat
- brandvarnare
- All reparation av fasad, tak samt övrig ingående delar av bostadsrätten

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt och spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

### § 36 Ansvar för ändringar och installationer

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

### § 37 Brand- och vattenledningsskador

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

### § 37 a Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 37.

### § 38 Altan/uteplats

Om lägenheten är utrustad med altan svarar bostadsrättshavaren för underhåll och reparationer, renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

### § 39 Felanmälan

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

### § 40 Gemensam upprustning

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

### § 41 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 43, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### § 42 Övriga anordningar

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller, laddningspunkt och alla former av byggnationer får sättas upp eller utföras endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### § 43 Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut

får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

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

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

Mark runt bostadsrätten upplåts med stöd av nyttjanderätt. Detta innebär att alla former av byggnationer på mark ska styrelsen godkänna och beslut protokollföras. Planteringar ska anläggas utan styrelsens beslut så länge dessa inte inskränker på grannarnas utsikt etc.

### § 45 Störningar m.m.

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

### § 46 Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

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

### § 47 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka

om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Bostadsrätt får uthyras maximalt 2 veckor/kalenderår till extern hyresgäst. Denna rätt till uthyrning gäller utan styrelsens beslut. Dock bra om information ges.

### § 48 Inneboende

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

## FÖRVERKANDE

### § 49 Förverkandegrunder

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 43

### § 50 Hinder för förverkande

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

#### § 51 Ersättning vid uppsägning

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

#### § 52 Tvångsförsäljning

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

### ÖVRIGT

#### § 53 Meddelanden

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

#### § 54 Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

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

#### § 55 Utdelning, upplösning och likvidation

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

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

#### § 56 Tolkning

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

#### § 57 Stadgeändring

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

## Proposition angående frågan om att montera solpaneler på gemensamägda hustak.

En fråga om möjligheten att montera solpaneler har kommit till styrelsen. Detta är en stor fråga med många frågetecken.

Nedan är ett utdrag från Bostadsrätterna där vi är medlemmar som ger en inblick i hur komplext det är då föreningen har gemensamt ansvar för bla hustaken.

### **Solel i föreningen - möjligt eller inte?**

Att installera solceller blir allt vanligare och det är ett sätt att hålla nere föreningens och medlemmarnas kostnader. Innan arbetet startar bör ändå styrelsen göra en grundlig undersökning av förutsättningarna.

Ett lämpligt första steg för en bostadsrättsförening som funderar på att installera en solcellsanläggning är att undersöka byggnadens förutsättningar. Generellt gäller att stora sammanhängande takytor, eller annan yta på eller intill en byggnad fri från skuggning, lämpar sig för en solcellsanläggning.

### **Takets skick**

Se över skicket på taket eller den del av byggnaden där solcellerna ska placeras. Taket måste klara en extra vikt och den större belastning från vind som en solcellsanläggning medför. En konstruktör kan göra en hållfasthetsberäkning och ge styrelsen råd om hållfastheten och också föreslå förstärkningar av takkonstruktionen. Tänk på att solcellerna ofta har en livslängd på 25–30 år och det är en stor fördel om föreningen inte behöver ta ner och sedan sätta upp dem igen vid takunderhåll under hela den tiden.

Om byggnaden står inför en kommande takreovering bör styrelsen överväga att göra solcellsinstallationen samtidigt med denna. Sannolikt kommer det att bidra till synergieffekter och ökad lönsamhet. Numera finns även solceller som kan ersätta annat takmaterial och leverantörer som har specialiserat sig på just detta.

### **Bygglov**

Innan en solcellsinstallation genomförs är det viktigt att undersöka om installationen kräver bygglov eller en bygganmälan till kommunen. Sedan augusti 2018 är kravet på bygglov borttaget för många solcellsanläggningar, men styrelsen bör kontakta byggnadsnämnden i kommunen för att fråga vad som gäller just där.

## Krävs styrelse- eller stämmobeslut?

I en bostadsrättsförening kan styrelsen fatta beslut om den löpande förvaltningen av föreningens hus och mark. Därmed kan styrelsen besluta om åtgärder som anses vara underhåll och reparationer.

Är det i stället fråga om att tillföra helt nya, ta bort eller ändra utseendet på befintliga funktioner inom föreningen kan det vara fråga om det som kallas en väsentlig förändring av föreningens hus och mark.

Om solcellsinstallationen kan ses som en väsentlig förändring av föreningens hus och mark, vilket inte alltid är helt klart, krävs att åtgärden beslutas på en stämma. Därför kan det av aktsamhetsskäl vara klokt att tillämpa försiktighetsprincipen och låta stämman besluta ifall det finns medlemmar som motsätter sig beslutet.

### TIPS!

- Undersök möjligheterna till ekonomiskt stöd och intäkter. Exempelvis skattereduktion för den överskottsbeloppet ni matar in på elnätet. Energimyndigheten kan ge råd om vilka aktuella regler och stöd som finns.
- Kontakta energi- och klimatrådgivningen i kommunen för stöd och vägledning i processen.
- I brist på tid och kompetens kan en solcellskonsult anlitas som hjälper till med allt från upphandling till besiktning.
- 

### Tänk på att:

- Det kan vara klokt att i samband med solcellsinstallationen rådgöra med räddningstjänsten i er kommun. Räddningstjänster kan ställa olika krav på den insatsplan som hjälper dem att snabbt hitta rätt hos er om olyckan är framme.
- En del fastighetsförsäkringsbolag har särskilda villkor vid installation av solceller. Hör er för med föreningens försäkringsbolag om vad som gäller.

### Styrelsens förslag:

Detta är en stor fråga med många frågetecken som sittande styrelse överlåter till styrelsen efter årsstämman 2023 att utreda.

Styrelsen för Brf Lugnet/gm



Mikael Skantz

Ordförande Brf Lugnet