

**Protokoll fört vid Extra Föreningsstämma i Brf Äppelblomman, orgnr: 769618-8015,  
den 27 april 2017**

Plats & tid: Beckombergaskolans matsal, Styresman Sanders väg 14, klockan 19.00

---

**1. Mötets öppnande**

Föreningens ordförande Therese Åberg presenterar sig, välkomnar alla och förklarar mötet öppnat.

**2. Dagordningen fastställs**

Dagordningen fastställs av stämman.

**3. Val av stämмоordförande**

Therese Åberg väljs för mötet till ordförande.

**4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare**

Ordförande anmäler Ulf Svedberg som protokollförare för stämman.

**5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare**

Ulla Enecrona och Birgitta Helin väljs som justeringsmän tillika rösträknare för stämman.

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

Föreningsstämman konstaterades vara i stadgeenlig ordning utlyst, se bilaga 4.

**7. Fastställande av röstlängd**

Förteckning har upprättats över Brf Äppelblommans medlemmar. 13 medlemmar är närvarande varav 0 st via fullmakter, se bilaga 5. Förteckningen godkändes av stämman som röstlängd.

**8. Styrelsens förslag på ändring av stadgar**

Styrelsens förslag på nya stadgar föredrogs för stämman av Therese Åberg, se bilaga 1, bilaga 2 samt bilaga 3.

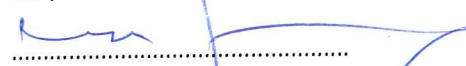
- Antal medlemmar som röstar **JA** till att anta nya stadgar: 13 st
- Antal medlemmar som röstar **NEJ** till att anta nya stadgar: 0 st

Stämman beslutar därmed enhälligt att anta styrelsens förslag till nya stadgar enligt bilaga 2.

**9. Stämmans avslutande**

Therese Åberg förklarar stämman avslutad.

Vid protokollet



Ulf Svedberg



Ulla Enecrona

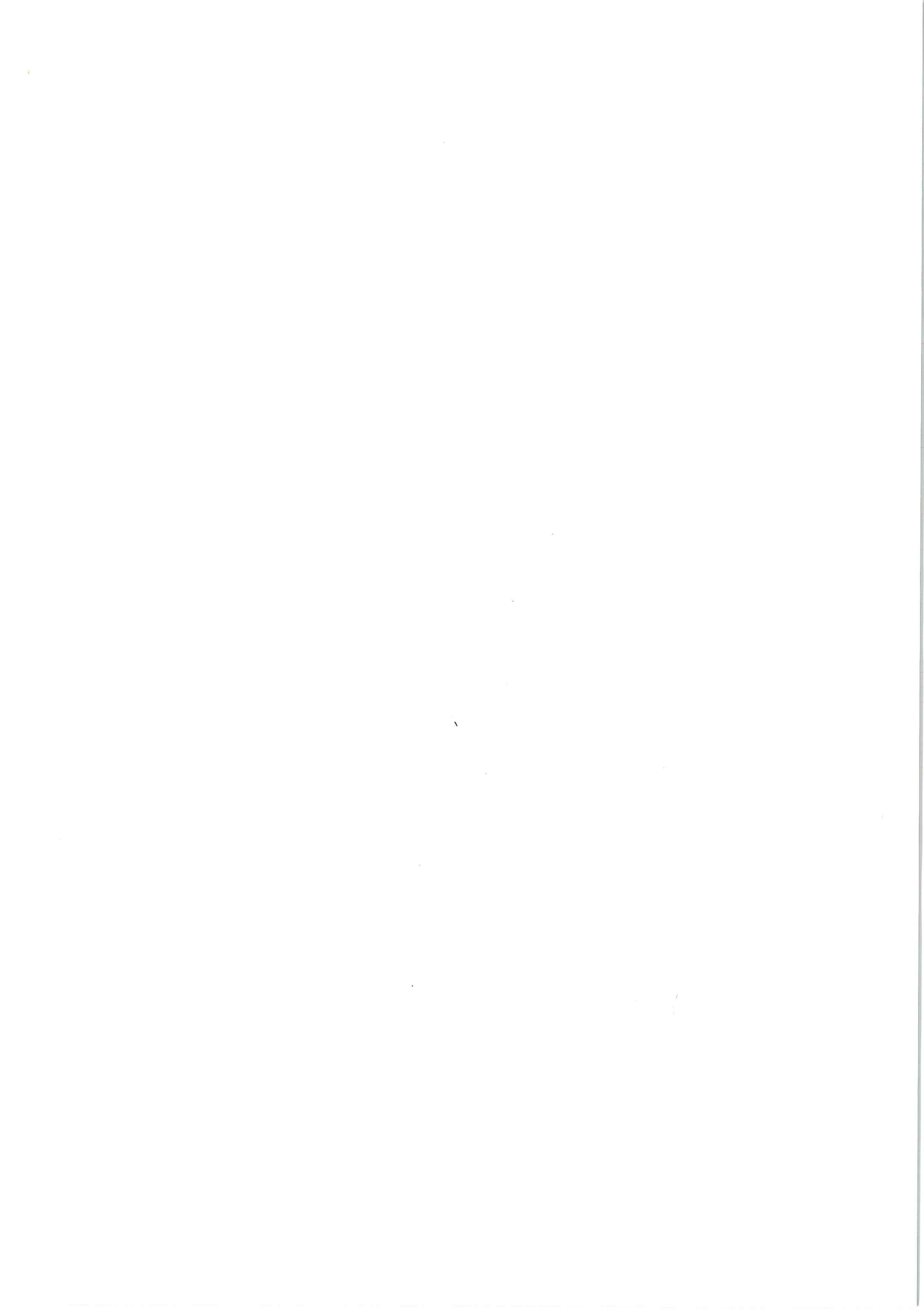
Ordförande vid Föreningsstämman



Therese Åberg



Birgitta Helin



## Förslag på beslut om nya stadgar

### **Bakgrund**

Bostadsrättsföreningen Äppelblommans nuvarande stadgar antogs 2008 i samband med att föreningen bildades. Sedan dess har det genomförts en del lagändringar i bland annat lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och årsredovisningslagen. Som Bostadsrättsföreningen lyder vi under samtliga av dessa lagar vilket medför att vi behöver säkerställa att vi har stadgar som också är förenliga med dem.

I en övergångsbestämmelse till lagen om ekonomiska föreningar anges att i alla föreningar som har stadgar som inte överensstämmer med den nya lagen så ska styrelsen till en föreningsstämma, som hålls senast den 30 juni 2018, lägga fram förslag till ändring av stadgarna så att de överensstämmer med lagen.

Med bakgrund av ovanstående har styrelsen för Brf Äppelblomman under vintern 2017 utarbetat ett förslag om helt nya stadgar, se Bilaga 2.

Förslaget på de nya stadgarna har arbetats fram med hjälp från Sveriges Bostadsrätts Centrum, SBC. Stadgarna baseras på SBC's nya mönsterstadgar för Bostadsrättsföreningar, med vissa justeringar för att anpassa Äppelblommans behov.

Utöver att förslaget på de nya stadgarna följer nuvarande lagstiftning samt är anpassade efter Äppelblomman, så är de också språkligt sett betydligt mer lättlästa än våra nuvarande stadgar vilket vi från styrelsens håll ser som positivt.

I Bilaga 3 kan ni läsa om de stora förändringarna som de nya stadgarna medför.

### **Styrelsens förslag på beslut**

Styrelsen föreslår stämman att anta de nya stadgarna, enligt Bilaga 2.

### **Beslutsformalia**

Beslut om ändring av stadgar ska fattas på en föreningsstämma. Det har ingen betydelse om det är en ordinarie stämma eller en extra stämma.

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor. Vid första stämman krävs att mer än hälften av de röstande medlemmarna, inklusive fullmakterna, säger "ja" till stadgeändringarna. Vid den andra stämman krävs att minst två tredjedelar, inklusive fullmakter, säger "ja" till stadgeändringarna.

# Kallelse till Extra föreningsstämma

Bostadsrättsföreningen Äppelblomman i Bromma

Tid: Torsdagen den 27 april 2017, kl. 19.00

Plats: Beckombergaskolans matsal, Styresman Sanders väg 14

Styrelsen för Brf Äppelblomman kallar till en extra föreningsstämma för att fatta beslut om ändring av föreningens stadgar.

## Dagordning

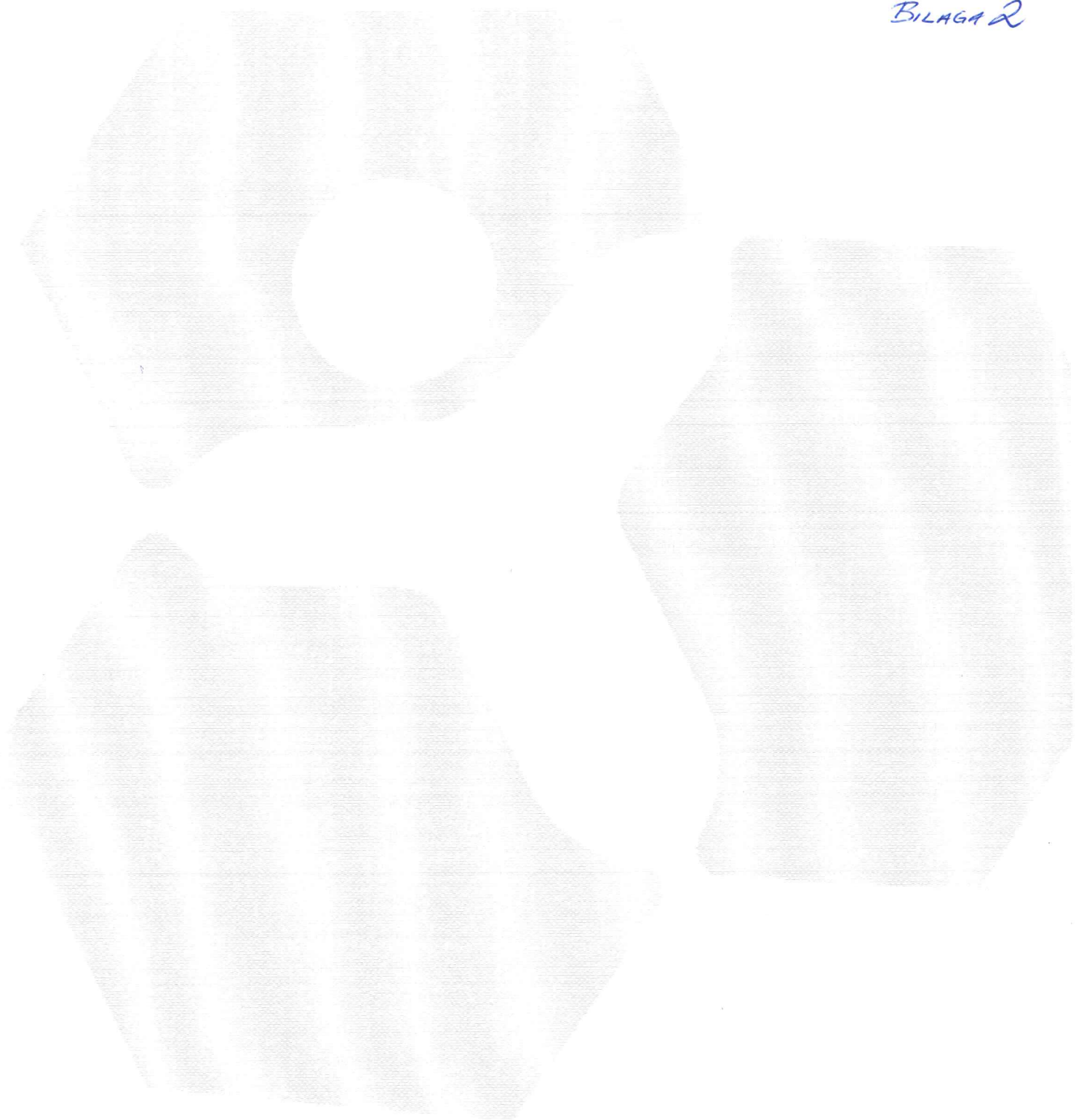
1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens förslag på ändring av stadgar enligt bilagd lydelse
9. Stämmande avslutande

## VÄLKOMNA!

/Styrelsen för Brf Äppelblomman

## Bifogas:

1. Styrelsens förslag på beslut till nya stadgar
2. Nya stadgeförslaget
3. Följebrev från SBC gällande stadgerevisionen
4. Fullmakt



Brf Äppelblomman  
i Bromma



# Innehåll

<b>OM FÖRENINGEN</b>	<b>2</b>	<b>BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER</b>	<b>6</b>
1 § Namn, säte och ändamål	2	36 § Bostadsrättshavarens ansvar	6
2 § Medlemskap och överlåtelse	2	37 § Ytterligare installationer	7
3 § Medlemskapsprövning – juridisk person	2	38 § Brand- och vattenledningsskador	7
4 § Medlemskapsprövning – fysisk person	2	39 § Komplement	7
5 § Bosättningskrav	2	40 § Stambyte i våtrum	7
6 § Andelsägande	2	41 § Felanmälan	7
7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	2	42 § Gemensam upprustning	7
8 § Årsavgiftens beräkning	2	43 § Vanvård	7
9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	3	44 § Övriga anordningar	7
10 § Övriga avgifter	3	45 § Förändring i lägenhet	7
11 § Betalning av avgifter	3	<b>ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN</b>	<b>7</b>
<b>FÖRENINGSTÄMMA</b>	<b>3</b>	46 § Användning av bostadsrätten	7
12 § Föreningsstämma	3	47 § Sundhet, ordning och gott skick	8
13 § Motioner	3	48 § Tillträdesrätt	8
14 § Extra föreningsstämma	3	49 § Andrahandsuthyrning	8
15 § Dagordning	3	50 § Inneboende	8
16 § Kallelse	3	<b>FÖRVERKANDE</b>	<b>8</b>
17 § Rösträtt	4	51 § Förverkandegrunder	8
18 § Ombud och biträde	4	52 § Tvångsförsäljning	8
19 § Röstning	4	<b>ÖVRIGT</b>	<b>9</b>
20 § Jäv	4	53 § Meddelanden	9
21 § Resultatdisposition	4	54 § Elektronisk kommunikation	9
22 § Valberedning	4	55 § Framtida underhåll	9
23 § Stämmans protokoll	4	56 § Underhållsplan	9
<b>STYRELSE OCH REVISION</b>	<b>5</b>	57 § Upplösning och likvidation	9
24 § Styrelsens sammansättning	5	58 § Tillämpliga regler	9
25 § Konstituering	5	59 § Stadgeändring	9
26 § Styrelsens protokoll	5		
27 § Beslutsförhet och röstning	5		
28 § Beslut i vissa frågor	5		
29 § Firmateckning	5		
30 § Jäv	5		
31 § Styrelsens åligganden	5		
32 § Medlems- och lägenhetsförteckning	5		
33 § Räkenskapsår	6		
34 § Revisor	6		
35 § Revisionsberättelse	6		

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens firma (namn) är Bostadsrättsföreningen Äppelblomman i Bromma. Styrelsen har sitt säte i Stockholms Stad, Stockholms län.

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

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### 3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

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

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

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

### 4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

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

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

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

### 5 § Bosättningskrav

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet ska bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

### 6 § Andelsägande

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

### 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

### 8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman röstat för beslutet.

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

### 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 § Betalning av avgifter

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

## FÖRENINGSSTÄMMA

### 12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

### 13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 31 mars eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

### 14 § Extra föreningsstämma

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

### 15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns 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 för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

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

### 16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmbeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en



särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem; medlemmar som innehar en bostadsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

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

### 17 § Rösträtt

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

### 18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara myndigt person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person företräds denne av legal ställföreträdare.

### 19 § Röstning

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

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

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### 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

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

### 21 § Resultatdisposition

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### 22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

### 23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma 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 undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## STYRELSE OCH REVISION

### 24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter med minst en (1) och högst fyra (4) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) 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.

### 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 beslutför 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. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en (1) tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som

ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

### 28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### 29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

### 30 § Jäv

Styrelseledamot eller verkställande direktör i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och en (1) juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

### 31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

### 32 § Medlems- och lägenhetsförteckning

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

Medlemsförteckningen ska innehålla

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavares namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

### 33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 34 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

### 35 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 36 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren 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 fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong-, garage- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- 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
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren ska på uppmaning därom kunna uppvisa ett intyg på att lägenheten är försäkrad med traditionell hemförsäkring jämte bostadsrättstillägg.

### 37 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

### 38 § Brand- och vattenledningsskador

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

### 39 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning/skötsel och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras. Avseende uteplats ansvarar bostadsrättshavaren för staket, gräsmatta och häckar. Vid ändring eller borttagande av komplement krävs styrelsens skriftliga godkännande.

### 40 § Stambyte i våtrum

Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet. Tätskikt ska anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt ska anbringas till den standard som föreningen finner lämplig. Om bostadsrättshavaren önskar högre standard står bostadsrättshavaren för mellanskillnaden.

### 41 § Felanmälan

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

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

### 42 § 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.

### 43 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick 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.

### 44 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, staket, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor och annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Vid ändring eller borttagande av anordning krävs styrelsens skriftliga godkännande. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### 45 § Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

Skriftlig ansökan med ritningar och teknisk beskrivning ska inges till styrelsen för bedömning.

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

### 46 § Användning av bostadsrätten

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

#### 47 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten är han skyldig att tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas.

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Den här paragrafen gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

#### 48 § 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.

#### 49 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

#### 50 § Inneboende

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

### FÖRVERKANDE

#### 51 § 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 utan tillstånd upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

#### 52 § Tvångsförsäljning

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

## ÖVRIGT

### 53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus eller genom utdelning.

### 54 § Elektronisk kommunikation

Elektroniska hjälpmedel för befordran av kallelse eller meddelanden får användas för att lämna information till en medlem eller någon annan, även om det i dessa stadgar eller lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur mottagaren kan nås, och
3. mottagaren efter skriftlig förfrågan har samtyckt till ett sådant förfarande.

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

### 55 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för planerat underhåll.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i enlighet med föreningens underhållsplan.

Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

### 56 § Underhållsplan

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

### 57 § Upplösning och likvidation

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

### 58 § Tillämpliga regler

Utöver dessa stadgar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

### 59 § Stadgeändring

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

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

\_\_\_ / \_\_\_ 201\_\_

och

\_\_\_ / \_\_\_ 201\_\_

Stockholm \_\_\_ / \_\_\_ 201\_\_

Bostadsrättsföreningen Äppelblomman i Bromma

.....

.....

.....

.....

.....





## Stadgerevision

Föreningen har lämnat mig uppdraget att gå igenom föreningens nuvarande stadgar och ta fram nya stadgar. Sedan föreningen registrerade sina nuvarande stadgar år 2008 har flera lagändringar genomförts.

Jag har gått igenom era nuvarande stadgar och tagit fram ett utkast till nya stadgar, se bilaga. Stadgeutkastet är generellt mer omfattande än era nuvarande stadgar och följer nuvarande lagstiftning. Att stadgarna är mer utförliga underlättar användningen av stadgarna som ett verktyg i föreningens dagliga verksamhet. I nedanstående redogörelse kommenterar jag de större skillnaderna gentemot de befintliga stadgarna.

Mina kommentarer följer paragraferingen i stadgeutkastet.

---

### 2-4§§

Medlemsskapsreglerna är generellt mer omfattande än i nuvarande stadgar.

Medlemskap ska enligt era nuvarande stadgar prövas "snarast". Enligt stadgeförslaget ska styrelsen pröva ansökan om medlemskap "så snart som möjligt", vilket ger er lite mer tid.

### 8§

När det gäller andelstalen har jag lagt in krav på en särskild beslutsmajoritet om man någon gång i framtiden önskar ändra grunden för årsavgiftsuttag i föreningen. Eftersom bostadsrättslagen inte anger något krav är det lämpligt att stadgarna reglerar frågan. På detta sätt stärker man minoriteten i föreningen.

Föreningen har möjlighet att differentiera kostnader för bland annat el, bredband, telefoni och TV. Kostnaderna kan debiteras efter förbrukning, area eller per lägenhet.

### 9§

Utöver överlåtelse- och pantsättningsavgift har man numera möjlighet (lagändring som trädde i kraft 1 juli 2014) att ta ut en administrativ avgift i samband med att en medlem hyr ut sin lägenhet i andra hand.

#### 31§

Tidsfrist för avlämnande av årsredovisningen till revisorerna samt tidsfrist för att hålla årsredovisningen tillgänglig inför årsstämman har uppdaterats i enlighet med lagändringen år 2016.

#### 34§

Det finns inga krav på att revisorer ska vara godkända och auktoriserade så därför har tillägg om detta gjorts i stadgarna. Det går givetvis bra att besluta om att revisorerna ska vara godkända och auktoriserade och då ska ändring göras av bestämmelsen. Vi rekommenderar att föreningen väljer en revisorssuppleant – om det inte finns någon suppleant måste styrelsen kalla till en extra föreningsstämma om revisorn av någon anledning inte kan slutföra sitt uppdrag.

#### 36§

Medlemmens underhållsansvar är mer detaljerat än vad som är fallet i nuvarande stadgar. Detta är en stor fördel då tvister mellan medlem och förening när det gäller underhållsfrågor är mycket vanligt förekommande.

Ni bör också uppmärksamma att föreningen står för golvbrunn. Detta beror på att golvbrunnen är en del av konstruktionen och därför bör ansvaret ligga på föreningen.

#### 39§

Anger ansvar för balkonger, uteplatser och altaner medan 44§ anger ansvar för diverse anordningar.

#### 42§

Detta stadgande innebär att föreningen i samband med gemensam underhållsåtgärd (ex stamreovering) kan bekosta sådant som medlemmen svarar för. Detta är inte möjligt utan denna skrivning.

#### 45§

Enligt bostadsrättslagen krävs endast styrelsens godkännande idag vid de situationer som anges i denna paragraf. Tidigare krävdes i princip tillstånd vid varje större åtgärd i

lägenheten. Detta är en för föreningen tvingande regel. Sistnämnda innebär att föreningen inte kan kräva att medlemmen måste inhämta föreningens tillstånd i andra fall än de som anges i bestämmelsen.

När det gäller andra typer av åtgärder som ligger utanför lägenheten såsom anläggande av uteplats, uppsättning av parabolantenn, inglasning av balkong etc krävs alltid föreningens tillstånd.

#### 49§

Medlem har numera rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand om man kan ange ”skäl”, tidigare gällde ”beaktansvärda skäl”. Om medlemmen exempelvis önskar hyra ut sin lägenhet till en närstående eller har svårt att sälja sin lägenhet betraktas det numera som ett skäl till andrahandsuthyrning. Ur bevishänseende är det viktigt att kravet på att godkännandet från styrelsen sker skriftligt.

Har medlemmen en inneboende i sin lägenhet krävs det inget tillstånd.

#### 50§

Förverkandegrunderna följer nuvarande lagstiftning.

---

Med vänlig hälsning,  
Linna Bjernestet

Linna Bjernestedt, jur. kand.  
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB  
Box 1353, 111 83 Stockholm

Besöksadress: Västgötagatan 5, Stockholm

Röstlängd för föreningsstämma  
 Brf Äppelblomman i Bromma  
 Datum: 2017-04-27

N Närvarande medlem J Ja  
 R Röstande medlem N Nej  
 F Fullmakt A Avstår

Objekt	Namn	Fullmakt			Motion:			Motion:			Moti
		N	R	F	J	N	A	J	N	A	J
111	Strömmer Cecilia										
111	Strömmer Peter										
112	Lundqvist Genn										
112	Nilsson Marie										
113	Olander Yvonne										
121	Frölander Viktoria										
122	Hawkins Katarina										
123	Würfel Eckhard	X	R								
123	Würfel Subarb	X	F								
124	Wahlman Stefan										
131	Lindström Anna										
132	Malm Birgitta										
132	Malm Sven-Erik										
132	Persson Madeleine										
133	Åberg Therese <i>Lena</i>	X	R								
134	Jansson Ulrika										
141	Raffolt Ingela										
142	Erlandsson Robert										
143	Lidman Ann-Kristin										
144	Malmros Lena										
151	Helin Birgitta	X	R								
151	Helin Georg										
152	Svedberg Ulf	X	R								
153	Enecrona Louis	X									
153	Enecrona Ulla	X	R								
154	Heving Ulla										
211	Edlund Anna-Lena	X	I	F							
211	Edlund Björn	X	R								
212	Nilsson Inger										
213	Fredlund Sandra										
213	Ullman Magnus										
221	Eriksson Peter										
221	Lindkvist Eleonor										
222	Larsen Thomas										
222	Norling Madeleine										
223	Fernström Thomas										
224	Falkering Dan										
231	Konovalenko Lena										

232	Durén Gunnar																			
232	Johansson Karin																			
233	Haglund Ludvig	X	P																	
234	Carlsson Yvonne																			
234	Svanlund Jan																			
241	Engren Tove																			
241	Nyås Joakim																			
242	Tiihonen Mikael																			
243	Axelsson Kerstin																			
244	Lind Margareta	X																		
251	Jacob Sebastian																			
251	Lesztak Catherine Selene																			
252	Engman Jesper	X	R																	
252	Lindgren Ann-Sofie																			
252	Lindskog Mattias																			
253	Kubinszky Ferenc																			
254	Rendahl Eleanor																			
311	Heinonen Jenny																			
311	Sunde Willberg Johan																			
312	Hellén Kristina																			
312	Nelson Måns																			
313	Gurenius Deana																			
321	Sandberg Görel																			
321	Sandberg Ingemar																			
322	Karlberg Louise																			
323	Göransson Kåre																			
323	Göransson Ulla																			
324	Tell Christer																			
324	Tell Karin																			
331	Sjöström Johan																			
332	Flodén Helena																			
333	Asp Zayed Nadia	X	R																	
333	Emisz Ozan	X																		
334	Fosshammar Gunnar																			
341	Petersson Stefan																			
342	Ahnegård Peter																			
343	Lindell Kjell																			
344	Nord Peretic Alexandra Maria																			
351	Gundersen Knut																			
352	Sörensen Staffan																			
353	Sigfridsson Åsa																			
354	Jansson Patrick																			
354	Näås Brita																			

57 löpchecker.

5  
=13

## FULLMAKT

för BJÖRN EDLUNDatt vid föreningsstämman den 27 / 4 20 17 föra min talan och utöva min rösträtt.BROMMAden 23 / 4 20 17Ann-Lou Edlund

namnteckning

Förening BRF ÄPPELBLOMMAN

lägenhet nr

211  
(1001)Sveriges  
BostadsrättsCentrum

## FULLMAKT

för Eckhard Würfelatt vid föreningsstämman den 27 / 4 20 17 föra min talan och utöva min rösträtt.Brommaden 22 / 4 20 17S. Wümpel

namnteckning

Förening Äppelblomman

lägenhet nr

123

