

## **Proposition nr 1 och 2 till ordinarie årsstämma 2023. Stadgeändring**

Styrelsens föredragande: Anders Jansson

Från 1 januari 2023 gäller en ny bostadsrättslagstiftning och merparten av de justeringar som föreslås för beslut första gången på denna föreningsstämma kan härledas till den nya lagen.

I stort följer vi Bostadsrätternas förslag till normalstadgar för Bostadsrättsföreningar. Eftersom de samtidigt föreslår förtydliganden över ett antal paragrafer finns det ändringar i förslaget som inte direkt har med den nya bostadsrättslagen att göra.

De förändringar som föreslås med endast röd text beslutas för första gången på föreningsstämman 2023. För att vara gällande måste stadgarna antas vid två på varandra följande stämmor.

De texter som i rubriken noterats med ”andra läsningen” och som förutom röd text är gulmarkerade beslutades första gången på föreningsstämman 2022. De blir gällande efter denna stämma, under förutsättning att så beslutas.

### **Styrelsen för Brf Isbrytaren 51 föreslår föreningsstämman besluta:**

att: anta de förändringar av stadgarna som utgörs av andra läsningen

att: anta de förändringar av stadgarna som utgörs av första läsningen

# Stadgar

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 51, organisationsnummer 714000-2176.

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 51. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### 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, eller överlåtelsehandling i original, 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 är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära kreditupplysning avseende sökanden. 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 nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

### 4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning och vid tvångsförsäljning.

### 5 § Bosättningskrav

Om ~~det kan antas att~~ förvärvaren för egen del inte permanent 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, ~~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

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna 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 värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

### **9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse (Ändring läsning 2)**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst ~~2,5%~~ **5%** och pantsättningsavgiften till högst ~~1%~~ **1,5%** av ~~gällande det~~ **prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.** 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 ~~samma gällande prisbasbelopp som ovan.~~ 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 (ändring läsning 2)**

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 förordningen~~ om ersättning för inkassokostnader mm.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **12 § Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

### **13 § Motioner**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

### **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 (Ändring läsning 2)**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämμοordförande
4. Anmälan av stämμοordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare

**6. Fråga om närvarorätt på föreningsstämman**

76. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

87. Fastställande av röstlängd

98. Föredragning av styrelsens årsredovisning

109. Föredragning av revisorns berättelse

110. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

124. Beslut om resultatdisposition

132. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

143. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer

154. Beslut om antalet ledamöter i styrelsen

165. Val av ordförande för föreningen

176. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter

187. Val av revisorer och revisorssuppleant

198. Val av valberedning

2049. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

210. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 210 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

**16 § Kallelse (ändrad läsning 2)**

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman.

Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlemmar enligt 13 § ska anges i kallelsen.

Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller publiceras i föreningens informationsblad och/eller på föreningens webbplats.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut 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.

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 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.

**17 § Rösträtt (ändrad i läsning 2)**

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. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

**Medlemmar som innehar bostadsrätt gemensamt måste vara eniga**

### 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 inte företräda mer än två medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

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

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

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 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.

### 21 § ~~Över- och underskott~~ Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning eller delas ut. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

### 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 eventuella arvoden.

### **23 § Stämmans protokoll (ändrad i läsning 2)**

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

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

**Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.** 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 för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

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 vice ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

### **26 § Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och eventuellt 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 vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordföranden bestämmer. Styrelsen kan besluta att suppleant har närvaro- och yttranderätt vid styrelsemöte även om valda ledamöter är närvarande.

### **28 § Beslut i vissa frågor**

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem 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. Styrelsen äger rätt att uppta lån med föreningens fasta egendom som säkerhet.

### **29 § Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av minst två ledamöter i förening.

### **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 i gällande lagstiftning personuppgiftslagen
- 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 har uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället 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 § Revisorernas sammansättning

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 § Avgivande av 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 det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd, garageplats och andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen.

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

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
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning inklusive nycklar, persiennor, vädringsfilter och tätninglister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, .
- ytterdörr samt till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning och underhåll med undantag för av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkongdörr. För skada på ytterdörr med tillförande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkongdörr.
- Inglasningspartier som bostadsrättsägaren försett lägenheten med
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister och foder
- vattenfyllda radiatorer, dock endast målning

- elektrisk golvvärme med samtliga ingående komponenter, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, 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
- för panel på balkongvägg samt övrigt underhåll av balkong

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- vattenburen/elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- spiskåpa och kolfILTERFLÄKT
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- torkskåp, tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

### **36 § Ytterligare installationer Ansvar för ändringar och installationer**

Bostadsrättshavaren svarar även för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförs -av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även förråd, garageplats och andra lägenhetskomponenter 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.

### **38 § Komplement**

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöröjning.

### **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 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 § ~~Tillbyggnad, yttre anordningar~~ Övriga anordningar**

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner, ~~solceller och laddningspunkter-ete~~, får monteras endast efter styrelsens skriftliga 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 sådana anordningar.

#### **43 § ~~Ombyggnad~~ Förändring i lägenheten**

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 eller vatten, eller~~
- ~~3. annan väsentlig förändring av lägenheten, t ex badrumsrenovering~~
  - ~~2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,~~
  - ~~3. installation eller ändring av anordning för ventilation,~~
  - ~~4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, 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.

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 fackmannamässigt sätt.

## **ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**

#### **44 § 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.

#### **45 § ~~Sundhet, ordning och gott skick~~ Störningar m.m**

~~Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.~~

~~Även i fråga om förråd, garageplats eller annan lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Ohyra får inte föras in i lägenheten.~~

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 förråd, garage eller annat lägenhetskoment 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.

#### **47 § Andrahandsuthyrning (ändrad läsning 2)**

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 **beaktansvärda** skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Ej heller får medlem hyra ut den till lägenheten hörande garageplatsen utan att styrelsen givit sitt samtycke och godkänt sådan garageplatshyresgäst.

#### **48 § Inneboende**

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

### **FÖRVERKANDE**

#### **49 § Förverkandegrunder (ändrad läsning 2)**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift **eller avgift för andrahandsupplåtelse**
2. lägenheten utan samtycke **eller tillstånd** upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. 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
6. ~~bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de ordningsregler som föreningen meddelar~~
  - 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
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta

8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, eller brottslig verksamhet eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

10. bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenheten som avses i 43§

### **50 § Hinder för förverkande**

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan föreningen inte skilja bostadsrättshavaren 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 enligt reglerna i bostadsrättslagen.

## **ÖVRIGT**

### **53 § Meddelanden**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller informationsblad och/eller på webbplats eller genom e-post eller utdelning.

### **54 § Framtida underhåll**

För ekonomisk planering och för fastställande av framtida årsavgifter skall föreningen ha en Underhållsplan. På förslag av styrelsen kan stämman besluta att avsättning görs till fond för yttre underhåll.

### **55 § Upplösning, likvidation mm.**

Om föreningen upplöses 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 annan lagstiftning. Styrelsen kan utfärda ordningsregler bl.a. för att förtydliga dessa stadgar.

### **57 § Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras av föreningsstämman om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

|

---

|

---

# Proposition - Gemensam elanläggning och individuell mätning

## Bakgrund

Styrelsen har i samband med förstudien för solceller konstaterat att det finns stora fördelar att övergå till gemensam elanläggning och individuell mätning jämfört med att varje lägenhet har ett eget el- och elnätsavtal, samt att föreningen har motsvarande för fastigheten.

## Motivering

Motivet till att införa gemensam elanläggning med individuell mätning är följande:

- Föreningen kan få bättre nyttjande av den solel som solcellerna producerar istället för att sälja tillbaka överskottet till elnätet.
- Varje lägenhet kan minska sina årliga fasta avgifter till nätägaren samt till elleverantören.

## Bedömning

Vid installation av solceller är det en betydande fördel att ha en gemensam elanläggning för att kunna använda all el som solcellerna producerar. Annars kan enbart elen användas till fastighetsel och inte till lägenheternas förbrukning (hushållsel).

Då det i föreningens underhållsplan sedan många år har funnits med i planerna att installera solpaneler för att möjliggöra egen produktion av el bör föreningen i samband med detta övergå till gemensam elanläggning och individuell mätning.

Övergång till gemensam elanläggning innebär att samtliga privata elabonnemang sägs upp och ersätts av ett fastighetsabonnemang som föreningen står för. Därmed kan de boende avsevärt sänka sina fasta elavgifterna.

Elnätsbolagets elmätare ersätts med nya elmätare med automatisk avläsning (placering som idag), som kommunicerar med trådlös eller trådbunden teknik till en central enhet. De gamla elmätarna återgår till elnätsbolaget som äger dem. Elmätarna kommunicerar i fastigheten med en insamlingsenhet som är uppkopplad mot internet.

Den individuella förbrukningen mäts för att varje kvartal eller månad överförs till vår ekonomiska förvaltare som debiteringsunderlag för varje lägenhet. Varje lägenhet faktureras för sin faktiska elförbrukning. Den faktiska egna förbrukningen kommer varje individ kunna följa via en app/hemsida för sin lägenhet (olika leverantörer har olika lösningar).

Priset per kWh för den individuella förbrukningen kommer att bestämmas utifrån det elpris som föreningen förhandlar fram för den totala förbrukningen samt att påslag för de kostnader som föreningen har för elöverföring från nätägaren, energiskatt och moms. Dessutom kommer en kostnad för det individuella mätsystemet och övervakningen att tillkomma (ca 100 kr/lägenhet och år).

Den ekonomiska bedömningen är att varje lägenhet kan spara mellan 1000-1500 kr/år i fasta avgifter. Den indikation på investeringskostnad som fås vid kontakt med Fastighetsägarna och tänkbar leverantör ligger mellan 200-400 tkr. Detta tillsammans med att säkerställa ett så högt utnyttjande av producerad solel som möjligt är rekommendationen att detta får genomföras.

Styrelsen bör få i uppdrag att gå vidare med upphandling och införande av gemensam elanläggning och individuell mätning. I samband med detta bör också undersökas om möjlighet att också ansluta laddoxarna till individuell mätning kan ingå.

## Styrelsens förslag till beslut

Styrelsens förslag till beslut:

- Att stämman beslutar att gemensam elanläggning ska införas, samt
- Att styrelsen får i uppdrag att upphandla leverantör för installation och driftsättning.

# Proposition - Solceller

## Bakgrund

Solceller för elproduktion har sedan många år funnits med i föreningens underhållsplan, med preliminär projektstart 2023. I samband med takrenoveringen som utfördes 2020 förbereddes även taket för infästning av solpaneler. Under 2022 genomfördes därför, med hjälp av Fastighetsägarna, en förstudie för att se över de grundläggande förutsättningarna för att installera en solcellsanläggning på fastighetens tak.

## Motivering

Elkostnaderna är en av föreningens största kostnadsposter. 2022 uppgick den till drygt 700 000 kr, vilket kan jämföras med drygt 520 000 kr under 2021. Genom att installera en solcellsanläggning kan föreningen delvis bli självförsörjande och sänka kostnaderna samt bli mindre känslig för förändringar av (ökade) elpriser. Solenergi är en hållbar energikälla och genom en egen solcellsanläggning bidrar föreningen till en hållbar elproduktion.

## Bedömning

Genom att installera en solcellsanläggning på fastighetens tak minskas föreningens elkostnader. Vi har idag en total förbrukning på 480 MWh, uppdelad enligt följande:

- Fastighetsel (gemensamma utrymmen, ventilation, hissar, belysning etc.): 275 MWh
- Hushållsel (el som förbrukas i lägenheterna): 205 MWh

Elproduktionen från en solcellsanläggning beräknas uppgå till 44 400 kWh/år vilket motsvarar ca. 9 % av vår totala elförbrukning (inklusive hushållsel).

Fastighetsägarna uppskattar att en solcellsanläggning skulle innebära en investeringskostnad på ca. 770-950 tkr och en årlig underhållskostnad på 5000 kr. Till detta tillkommer även en kostnad på 82 500 kr år 15 för byte av växelriktare.

Sammantaget ger detta en återbetalningstid på 10-13 år, beroende på ränteläge men även på hur stor andel av den producerade solelen som nyttjas av föreningen eller säljs tillbaka till nätet. Egenanvändning av solel är betydligt mer fördelaktigt än att sälja överskottsel till spotpris. Därför maximeras nyttan av en solcellsanläggning genom att även införa en gemensam

elanläggning (mer om detta i separat proposition "Proposition - Gemensam elanläggning och individuell mätning").

Solpaneler har generellt hög tillförlitlighet och litet underhållsbehov. Tack vare detta ger tillverkare av solcellspaneler ofta generösa garantier. Garantierna består huvudsakligen av två delar: produktgaranti och effektgaranti. Produktgarantin för kiselbaserade solceller är vanligtvis 10-15 år medan effektgarantin, som baseras på uteffekten från panelerna, är 25-30 år. Den sistnämnda beräknas normalt med en degradering kring 0,5 % per år vilket innebär att solpanelerna ska producera ca. 80 % av dess fulla kapacitet efter 25 år.

Avsikten är att solcellsanläggningen ska följa fastighetens taklutning. När det görs krävs i de flesta fall inget bygglov, utan enbart en bygganmälan. Dessutom blir installationen knappt synbar.

## Styrelsens förslag till beslut

Styrelsens förslag till beslut:

- Att stämman beslutar att en solcellsanläggning ska installeras, samt
- Att styrelsen får i uppdrag att upphandla leverantör för installation och driftsättning.

## **Motion nr 1 Alla boende ska ha tillgång till koderna till grindar**

### **och portar. Motivering**

Man kan raka gå ut utan att ha nyckelbricka eller mobiltelefon. Då finns det inget sätt att ta sig in på gården eller i huset utan kod. Med kod kan man åtminstone ta sig in i en port och ringa på dörren hos en granne och få kontakt för vidare hjälp.

B Man ska kunna öppna grindar och portar utan att en besökare eller ett bud ringt på porttelefonen som är svår att bemästra för en del.

### Motivering

Om en besökare eller ett bud inte klarar av porttelefonen och ringer upp från sin mobil kan man för närvarandes inte öppna grinden eller porten utan att gå ut. Det bör göras möjligt därför att alla inte kan gå ut utan vidare.

Mikael Mosskin

Igh 74

## **Utlåtande över motionen nr 1 (kod till grindar och portar)**

### **Styrelsens föredragande: Gabriella Lundin**

Styrelsen uppfattning är att entrégrinden och dörrarna till entréerna 24-28 av säkerhetsskäl ska öppnas med nyckelbrickor. Det var även den ursprungliga överenskommelsen med grannfastigheten. Kod skulle bara användas av förskolan och då under dagtid.

P.g.a. omständigheter de själva inte rör över använder Brf Cigarrfabriken kod. Vid entreprenörsarbeten i samband med arbeten i portiken har förbindelsen mellan grinden och fastigheten gjorts oanvändbar. Kod är för tillfället Brf Cigarrfabrikens enda möjlighet att klara inpassering.

Under rådande omständigheter tycker dock styrelsen för Brf Isbrytaren 51 att det är rimligt att även medlemmar i vår förening ges möjlighet till inpassering via entrégrinden med kod. Eftersom ett stort antal boende redan använder kod till entrégrinden bedömer vi inte att säkerheten nämnvärt kommer att försämrats.

Skulle däremot grannfastigheten få ordning på inpasseringssystemet och det därmed skulle vara möjligt för dem att hantera inpassering med brickor kommer styrelsen för Brf Isbrytaren 51 att ompröva beslutet och återgå till att användande av endast bricka,

Av säkerhetsskäl kvarstår dock öppning av dörrarna för entréerna 24-28 med enbart bricka.

**Styrelsen för Brf Isbrytaren 51 föreslår föreningsstämman besluta:**

**att: avslå motionen**

## **MOTION nr 2 BELYSNING PÅ INNERGÅRDEN**

Belysningen på innergården upplevs mycket bra vid hemkomst då det är mörkt ute. Dock lyser fyra höga lampor mycket ofördelaktigt in i rummen på tredje våningen där vi bor.

Förslag till förbättring av innergårdens belysning:

- Avskärmning av ljuset, så att det riktas mer neråt.

Margareta Emtergård Hallgren

Lgh 34

### **Utlåtande över motion nr 2 (Belysning på innergården)**

#### **Styrelsens föredragande: Jenny Rudenstål**

Syftet med belysningen på gården är att få en god belysning av gångbanan. Det är beklagligt att ljuset tränger in i lägenheterna på ett ofördelaktigt sätt, men styrelsen anser att behovet av en väl upplyst gångbana måste gå före. Om vi skärmar av ljuset så kommer gångbanan bli mer dunkel.

**Styrelsen för Brf Isbrytaren 51 föreslår föreningsstämman besluta:**

**att avslå motionen**

### **Motion nr 3 (förbättringar i tvättstugan)**

Förslag till förbättring av våra två fina tvättstugor:

1. FÖRBÄTTRING AV ARBETSLJUSET  
En ljusenhet direkt ovanför arbetsbordet.  
Som det är nu skuggar man sig själv vid arbete vid bordet.
2. UTÖKAD ARBETSYTA  
Fördubbling av arbetsytan, exempelvis ett till bord av samma storlek som det befintliga.
3. AVSTÄLLNINGSYTA VID VASKEN  
Avställningsyta på var sida om vasken, exempelvis bord eller hylla,  
som skulle underlätta arbetet där.

Med vänliga hälsningar  
Margareta Emtergård Hallgren

Lgh 34

### **Styrelsens utlåtande över motion nr 3 (förbättringar i tvättstugan)**

#### **Styrelsens föredragande: Daniel Ram**

Punkt 1. Styrelsen har kommit fram till att ljuset ovanför arbetsbänken kan förbättras med ytterligare en ljuskälla. Styrelsen kommer att beställa en extra ljus källa till båda tvättstugorna.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar att motionens punkt 1 är besvarad.**

Punkt 2. Beroende på utrymmesskäl så går det inte att ställa in ytterligare ett bord. Tvättstugan kommer då inte att bli handikappanpassad vilket är ett krav idag.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar att avslå motionens punkt 2.**

Punkt 3. Pga. Alldeles för liten yta för att installera en avställningsyta så avser Styrelsen hänga en korg vid sidan av vasken på samma sätt som i tvättstuga 2 där man kan ställa ifrån sig tvättmedel eller lägga i ett plagg som delvis bara ska behandlas på något sätt i vasken.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar att motionens punkt 3 är besvarad.**

#### **Motion nr 4. Översyn av hissar i fastigheten.**

Hissen i port tjugoåtta skapar en mängd missljud vid gång. Problemet har funnits länge och har kanske uppstått i samband med tunga sneda laster när vi till exempel gjorde fönsterrenoveringarna. På senare tid har ljudstörningarna blivit betydligt kraftigare, vilket är oroande. Då hisskorgen befinner sig på plan -1 och -2 uppstår ett mycket kraftigt skärande metalliskt ljud.

Föreslås att en översyn av hissenarna görs innan ett allvarligt och dyrbart hisshaveri inträffar.

Stockholm 2023-02-08

Torkel Allgulin

#### **Utlåtande över motion Nr 4 (Missljud i hiss port 28)**

Tack för motion angående hissen i vår bostadsrättsförening. Vi uppskattar omtanke och engagemang för att förbättra boendemiljön i föreningen.

Vi vill informera om att våra hissar kontinuerligt genomgår regelbundna besiktningar och service. Det innebär att hissens funktion och säkerhet har kontrollerats av kvalificerade tekniker och att eventuella åtgärder har vidtagits för att säkerställa att hissen fungerar korrekt och säkert.

Vi förstår dock att ljudproblemet kan vara störande för boende, och vi tar detta problem på allvar.

Vi har därför tagit kontakt med vår servicepartner och rapporterat in ljudproblemet. De får bedöma situationen och föreslå lämpliga åtgärder

**Styrelsen för Brf Isbrytaren 51 föreslår årsstämman besluta:  
Att anse motionen besvarad.**