

*Ellös
Brygga*

Bostadsrättsföreningen
Bohusbryggan
Orust

Stadgar
för
Bostadsrättsföreningen Bohusbryggan

Org nr 769613-5305

Insatserna är
frikopplade och
årsavgifterna fördelas
ut på bostadsrätterna i
förhållande till
andelstal.

Dessa stadgar ha antagits vid föreningsstämmor
2025-05-24 och 2025-07-26



Firmatecknare

Egon Karlsson



Firmatecknare

Bengt Kjellberg

Innehåll

§ 1	Föreningens namn, säte och ändamål	3
§ 2	Medlemskap och överlåtelse	3
§ 3	Avgifter till föreningen	3
§ 4	Årsavgift och andelstal	4
	Fastställande av årsavgiften	
	Årsavgift enligt särskild debitering	
	Betalning av årsavgiften	
	Andelstal	
§ 5	Underhållsplan	5
§ 6	Fonder	5
§ 7	Bostadsrättshavarens ansvar	5
§ 8	Vanvård	7
§ 9	Underhållsåtgärd	7
§ 10	Förändring av lägenhet	7
§ 11	Förändring utanför lägenhet	7
§ 12	Störningar, sundhet, ordning	7
§ 13	Tillträde för tillsyn, arbete, tvångsförsäljning, handräckning	8
§ 14	Upplåtelse i andra hand	8
§ 15	Användning av lägenhet	9
§ 16	Nyttjanderätt	9
§ 17	Anmodan om rättelse	9
§ 18	Ersättning vid avflyttning	9
§ 19	Tvångsförsäljning	9
§ 20	Styrelsen	10
	Likhetsprincipen	
	Ledamöter, suppleanter, brandskyddsansvarig	
	Firmatecknare	
	Styrelsens åliggande	
§ 21	Protokoll	11
§ 22	Beslutsförhet	11
§ 23	Avhändande av fast egendom	11
§ 24	Medlems- och lägenhetsförteckning	11
§ 25	Räkenskaper och revision	11
§ 26	Revisorer	12
§ 27	Revisionsberättelse	12
§ 28	Tillgänglighet revisionsberättelse mm	12
§ 29	Föreningsstämma	12
§ 30	Medlems ärende vid föreningsstämma	12
§ 31	Extra föreningsstämma	12
§ 32	Dagordning	12
§ 33	Kallelse	13
§ 34	Närvarorätt vid stämman	13
§ 35	Röstning	14
§ 36	Jäv	14
§ 37	Valberedning	14
§ 38	Stämmans protokoll	15
§ 39	Meddelanden och delgivning av föreningens avgifter till medlemmarna	15

§ 40	Vinst	15
§ 41	Upplösning, likvidation mm	15
§ 42	Vissa beslut	15
	<i>Beslut om inteckning m m</i>	
	<i>Beslut om bostadsrättstillägg</i>	
	<i>Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m</i>	
§ 43	Stadgeändring	15
§ 44	Tolkning	16

§ 1 Föreningens namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Bohusbryggan. Styrelsen har sitt säte i Ellös, Orust kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för fritidsboende och lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen ska vara en äkta bostadsrättsförening.

Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt främja viss serviceverksamheten med anknytning till boendet.

§ 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.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till lägenhet i föreningens hus får vägras medlemskap.

En överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

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

§ 3 Avgifter till föreningen

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Föreningens utgifter finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. För arbetet vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 3,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1,5 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader.

§ 4 Årsavgift och andelstal

Fastställande av årsavgiften

Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal samt, om styrelsen så beslutar för viss kostnad, enligt bestämmelsen om särskild debitering i följande stycke.

Årsavgift enligt särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Betalning av årsavgiften

Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för lokal. Betalning ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank- eller girokontor eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Andelstal

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämma.

§ 5 Underhållsplan

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och övriga fasta egendom; gångvägar, trappor, loftgång (gemensam del av altan vid lägenheter), tvättstuga, utrymme för sophantering och andra gemensamma serviceutrymmen, bryggor, yttre belysning och brevlådor, samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus och övriga fasta egendom.

Styrelsen ska varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

§ 6 Fonder

Inom föreningen ska bildas följande fond:

Fond för yttre underhåll.

Avsättning ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 5.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med tredje stycket, balanseras i ny räkning.

§ 7 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet.

Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

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.

Bostadsrättshavarens ansvar avser även balkong eller annan uteplats, om sådan ingår i upplåtelsen. Han eller hon är skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av balkong eller annan uteplats. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- Icke bärande innerväggar

- Till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig 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 och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkongdörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkongdörr.
- Innerdörrar.
- Lister och foder
- Elradiatorer.
- Ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- Elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Installationer för informationsöverföring (kabel-tv, data, larm med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- Brandvarnare.
I WC/duschrum svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:
 - Fuktisolerande skikt
 - Inredning och belysningsarmaturer
 - Vitvaror och sanitetsporcelain
 - Klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
 - Kranar och avstängningsventiler
 - Ventilation som är åtkomliga i lägenheten.
 - Elektrisk handdukstork
I kök eller pentry 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 har vårdplikt för till lägenheten hörande balkong eller uteplats, men svarar i övrigt endast för renhållning och snöskottning av balkong eller uteplats.

Föreningen ansvarar inte för snöskottning eller halkbekämpning på föreningens allmänna ytor. Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på

annans egendom och inte efter uppmaning avhjälp bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Det samma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, värme, elektricitet, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.

§ 8 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 13, 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.

§ 9 Underhållsåtgärd

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

§ 10 Förändring av lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Förändringar som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten får dock inte utföras utan styrelsens tillstånd.

Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

§ 11 Förändring utanför lägenhet

De delar av huset som finns utanför lägenheten bestämmer föreningen över. Samma gäller för föreningens mark och brygga. Vill en bostadsrättshavare utföra någon åtgärd som påverkar huset eller marken krävs styrelsens tillstånd eller vid större förändring föreningsstämmans tillstånd.

§ 12 Störningar, sundhet, ordning

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han 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 boendemiljö att de skäligen inte 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. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som tillhör hushållet, besöker bostadsrättshavaren, som inryms i lägenheten eller någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten.

§ 13 Tillträde för tillsyn, arbete, tvångsförsäljning, handräckning

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning eller när bostadsrättshavaren har av sagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

§ 14 Upplåtelse i andra hand

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

Styrelsens samtycke krävs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 15 Användning av lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§ 16 Nyttjanderätt och förverkande

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- 1) Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift eller årsavgift.
- 2) Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
- 3) Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem.
- 4) Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- 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 ohyra sprids i fastigheten.
- 6) Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 8 vid användningen av lägenheten 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) Bostadsrättshavare inte lämnar tillträde till lägenheten och han 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 delvis används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av 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.

§ 17 Anmodan om rättelse

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

§ 18 Ersättning vid avflyttning

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

§ 19 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från sin lägenhet till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

§ 20 Styrelsen

Föreningens angelägenheter ska handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

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

Styrelsen ska arbeta med information till medlemmarna samt lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen ska, *så långt det är tekniskt och ekonomiskt möjligt, ta* hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Likhetsprincipen

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem. Se även § 36 Jäv.

Ledamöter, suppleanter, brandskyddsansvarig

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlem. Endast en person från samma hushåll får ingå i styrelsen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens hus.

Ledamöter samt suppleanter väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma. En mandatperiod avser tiden intill nästa ordinarie stämma. Minst hälften av ledamöterna i styrelsen ska väljas för två mandatperioder. Övriga ledamöter och suppleanter väljs för en mandatperiod.

Styrelsens ordförande väljs av föreningsstämman medan styrelsen inom sig utser andra funktioner. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

Brandskyddsansvarig ska utses och vara utbildad enligt Lag om skydd mot olyckor (LSO 2003:778).

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

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.

§ 21 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall det 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.

§ 22 Beslutsförhet

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 biträdas av ordföranden.

För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

§ 23 Avhändande av fast egendom

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

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 24 Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§ 25 Räkenskaper och revision

Föreningens räkenskaper omfattar kalenderår. Senast sex veckor innan föreningsstämman ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning för revision.

§ 26 Revisorer

Revisorerna ska vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar.

§ 27 Revisionsberättelse

Revisorerna ska vara klara med granskning och avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 28 Tillgänglighet revisionsberättelse mm

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

§ 29 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång. Föreningsstämma bör hållas i Ellös.

Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 33.

§ 30 Medlems ärende vid föreningsstämma

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

§ 31 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 (en tiondel) av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat vid stämman.

§ 32 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligtlyst
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 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

§ 33 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas 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.

Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

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

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

§ 34 Närvarorätt vid stämman

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller 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. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan 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.

§ 35 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 sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 36 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.

§ 37 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

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

§ 39 Meddelanden och delgivning av föreningens avgifter till medlemmarna

Meddelanden delges med e-post och/eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor, Bryggvägen 24. Föreningens avgifter till medlemmarna delges med e-post.

§ 40 Vinst

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

§ 41 Upplösning, likvidation mm

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

§ 42 Vissa beslut

Beslut om inteckning m m

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

Beslut om bostadsrättstillägg

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar, s k bostadsrättstillägg.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m

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

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till- och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

§ 43 Stadgeändringar

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.

§ 44 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.

Ovanstående stadgar har antagits **första** gången vid Bostadsrättföreningen Bohus-bryggan extra föreningsstämma 2025-05-24.

Ovanstående stadgar har antagits **andra** gången vid Bostadsrättföreningen Bohus-bryggan extra föreningsstämma 2025-07-26.

Ellös 2025-07-26