

Stockholm 2026-04-01

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Härmed kallas till ordinarie stämma med

Bostadsrättsföreningen GNEJSEN 2

Datum: Torsdagen den 7 maj 2026, kl. 18:00

Lokal: Föreningslokalen i källaren, Lundagatan 50

Dagordning: Enligt föreningens stadgar samt

- Första beslutet av två gällande antagande av nya stadgar, enligt bifogat dokument.
- Beslut om förbättring och utökning av föreningens tvättstugor
- Beslut om inrättande av ett mindre gym i fastigheten
- Beslut om försäljning av en övernattningslägenhet
- Fråga om att betala av förenings lån

Motioner: Medlem, som önskar visst ärende behandlat på föreningsstämma, skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i enlighet med föreningens stadgar (§ 18).

Motionstiden har nu passerats.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN



MBF

MÅLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF GNEJSEN 2

2025

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen GNEJSEN 2

Tid: Torsdagen den 7 maj 2026, kl. 18:00
Lokal: Föreningslokalen i källaren, Lundagatan 50

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.
"Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett byråval i stället blir Cedra."
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
 - Första beslutet av två gällande antagande av nya stadgar, enligt tidigare erhållet material.
 - Beslut om förbättring och utökning av föreningens tvättstugor, se motion 1 samt styrelsens svar
 - Beslut om inrättande av ett mindre gym i fastigheten, se motion 2 samt styrelsens svar
 - Beslut om försäljning av en övernattningsslägenhet, se motion 3 och 4 samt styrelsens svar
 - Fråga om att betala av förenings lån, se motion 5 samt styrelsens svar.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

BRF GNEJSEN 2
Org nr 716420-1621

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Tony Andersson	Ordförande	2027
Erika Billysdotter	Vice Ordförande	2026
Susanna Lindberg	Sekreterare	2027
Karin Törnell	Ledamot	2027
Dan Andersson	Ledamot	2027
Magnus Olsson	Suppleant	2026
Maria Modig	Suppleant	2026
Daniel Ugander	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Till valberedning valdes Louise Lettholm och Ulrika Blom.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-10-23.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholm län. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade fyra prisbasbelopp i arvode till styrelsen. Timarvode beslutades även à 300 kr per timme till styrelsens ledamöter i det fall en ledamot tvingas ta ledigt från jobbet för plats- eller tidsbundet arbete i föreningen, samt 300 kr per timme till valberedningen.

Föreningen förvärvade per 2003-04-01 fastigheterna Gnejsen 2 och Gnejsen 6, Stockholms kommun av stiftelsen Wilhelm Govenii Minne. Föreningen har 169 lägenheter, 18 lokaler, lager och verkstad.

- 24 st 1 rum och kokvrå
- 112 st 1 rum och kök
- 31 st 2 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök

Nybyggnadsår 1931, värdeår 2002. På bokslutsdagen 2025-12-31 var 165 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 4 st lägenheter samt lokalerna hyrs ut. Två av hyreslägenheterna används i föreningen som gästlägenheter. Total boyta 6 691 m² varav 6 526 m² avser bostadsrätter och 165 m² avser hyresrätter, lokalyta 411,6 m².

Under räkenskapsåret har 20 bostadsrätter överlåtits och en lägenhet upplåtits med bostadsrätt.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Gjensidige. I fastighetsförsäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen och saneringsavtal med Anticimex.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2075. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 48 165 tkr under kommande 50 år.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har avtal med Jensen Drift & Underhåll AB gällande fastighetskötsel och ett avtal med Städbolag Ett i Täby AB när det gäller lokalvården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört flera större underhållsinsatser under året: installation av en ny fjärrvärmecentral (med möjlighet att effektivisera föreningens värmeförbrukning), reparation av stödmuren västerut, underhåll av samtliga lägenhetsbalkonger, samt förbättring av vattenavrinningen vid källardörren vid gaveln i port 50. Dessutom har en OVK-besiktning av lägenheter och lokaler påbörjats under året, och kommer att slutföras under början av 2026. En lägenhet med hyresrätt har återgått till föreningen och upplåtits med bostadsrätt.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tillsvidare.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	6 558 201	6 313 052	5 791 505	5 814 652
Resultat efter finansiella poster	kr	-536 793	102 445	77 874	-334 772
Soliditet	%	98	98	98	97
Likviditet	%	653	418	296	194
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	741	677	615	615
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	828	782	728	
Skuldsättning per kvm	kr	268	268	268	268
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	292	294	294	294
Energikostnad per kvm	kr	357	350	320	346
Räntekänslighet (grundavgift)	%	0,4	0,4	0,5	0,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	0,4	0,4	0,4	
Sparande per kvm	kr	249	257	196	210
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	82,35	80,34	79,28	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

Föreningen har hyresrätter som i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt och således bidra positivt till föreningens ekonomi.

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	97 596 414	44 724 879	1 306 428	-10 270 169	102 445
Upplåtelse under året	573 915	3 846 085			
Reservering till yttre fond			400 620	-400 620	
Ianspråktagande av yttre fond			-442 821	442 821	
Balansering av föregående års resultat				102 445	-102 445
Årets resultat					-536 793
Belopp vid årets utgång	98 170 329	48 570 964	1 264 227	-10 125 523	-536 793

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-10 125 523
Årets resultat	-536 793
	<hr/>
	-10 662 316

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	549 100
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-988 440
I ny räkning balanseras	-10 222 976
	<hr/>
	-10 662 316

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-536 793
Dispositioner	439 340
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-97 453

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	824 887
---	---------

Resultaträkning**Not** **2025-01-01** **2024-01-01**
-2025-12-31 **-2024-12-31**

	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	6 558 201	6 313 052
Summa rörelseintäkter		6 558 201	6 313 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 270 402	-4 079 107
Periodiskt underhåll	5	-988 440	-442 821
Övriga externa kostnader	6	-553 190	-419 929
Arvoden och personalkostnader	7	-312 760	-275 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 315 264	-1 278 214
Summa rörelsekostnader		-7 440 056	-6 496 051
Rörelseresultat		-881 855	-182 999
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	402 445	377 135
Räntekostnader		-57 383	-91 691
Summa finansiella poster		345 062	285 444
Resultat efter finansiella poster		-536 793	102 445
Årets resultat		-536 793	102 445
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-536 793	102 445
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		988 440	442 821
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-549 100	-400 620
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-97 453	144 646

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1,2

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

130 755 075

131 039 563

Inventarier, verktyg och installationer

10

43 054

69 581

Summa materiella anläggningstillgångar

130 798 129

131 109 144

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

17 400

17 400

Summa finansiella anläggningstillgångar

17 400

17 400

Summa anläggningstillgångar**130 815 529****131 126 544****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 455

57

Övriga fordringar

11

107 514

313 912

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

99 871

96 145

MBF Klientmedel i Handelsbanken

9 740 857

5 121 666

Summa kortfristiga fordringar

9 949 697

5 531 780

Kassa och bank

Kassa och Bank

30 875

37 935

Summa kassa och bank

30 875

37 935

Summa omsättningstillgångar**9 980 572****5 569 715****Summa tillgångar****140 796 101****136 696 259**

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		98 170 329	97 596 414
Upplåtelseavgifter		48 570 964	44 724 879
Fond för yttre underhåll		1 264 227	1 306 428
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>148 005 520</u>	<u>143 627 721</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 125 523	-10 270 169
Årets resultat		-536 793	102 445
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-10 662 316</u>	<u>-10 167 724</u>
Summa eget kapital		137 343 204	133 459 997
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	0	1 904 590
Summa långfristiga skulder		0	1 904 590
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 904 590	0
Leverantörsskulder		368 688	342 153
Skatteskulder		35 749	17 763
Övriga skulder	14	15 913	-60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 127 957	971 816
Summa kortfristiga skulder		3 452 897	1 331 672
Summa eget kapital och skulder		140 796 101	136 696 259

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -881 855 -182 999

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 1 315 264 1 278 214

Erhållen ränta 115 285 107 975

Erhållna utdelningar 287 160 269 160

Erlagd ränta -57 383 -91 691

778 471 **1 380 659**

Ökning/minskning kundfordringar -1 455 0

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 226 909 -176 439

Ökning/minskning leverantörsskulder 26 535 -80 139

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 165 920 -46 070

Kassaflöde från den löpande verksamheten **1 196 380** **1 078 011**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -1 004 250 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-1 004 250** **0**

Finansieringsverksamheten

Inbetalda upplåtelseavgifter 3 846 085 0

Inbetalda Insatser 573 915 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **4 420 000** **0**

Årets kassaflöde **4 612 130** **1 078 011**

Likvida medel vid årets början **5 159 601** **4 081 590**

Likvida medel vid årets slut **9 771 732** **5 159 601**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,58 %.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har föreningens lån betalats av. Under början av 2026 blev föreningen skuldfri.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	4 836 293	4 391 568
Hyror lokaler	509 664	497 272
Hyror bostäder	236 508	238 368
Elavgifter	405 754	560 189
Övriga hyresintäkter	208 236	332 208
Övriga hyrestillägg	261 620	261 420
Övriga intäkter	163 168	89 969
Brutto	6 621 243	6 370 994
Hyresförluster vakanser bostäder	-61 209	-45 504
Hyresförluster vakanser lokaler	-487	-5 912
Övriga hyresförluster	-1 346	-6 525
Summa nettoomsättning	6 558 201	6 313 053

I årsavgiften ingår värme och vatten för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	429 069	417 255
Reparationer, löpande underhåll	393 735	297 388
Elavgifter	516 049	503 350
Uppvärmning	1 600 321	1 620 092
Vatten och avlopp	420 254	361 665
Renhållning	150 454	151 620
Försäkringar	138 002	131 660
Kabel-TV / Internet	209 540	207 102
Övriga fastighetskostnader	46 933	40 915
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	366 046	348 060
Summa driftskostnader	<u>4 270 403</u>	<u>4 079 107</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Balkongrenovering	487 198	0
Renovering mur	347 500	0
OVK	104 950	0
Tvättutrustning	48 792	0
Ljudisolering gästlägenhet	0	37 196
Renovering portar	0	405 625
Summa periodiskt underhåll	<u>988 440</u>	<u>442 821</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	7 799
Kontorsmaterial	7 147	0
Kommunikation	15 630	4 088
Porto	0	540
Förlust hyresfordringar	0	27 900
Revision	45 719	46 256
Föreningsmöten	23 645	18 685
Ekonomisk och administrativ förvaltning	201 795	195 150
Övriga förvaltningskostnader	92 994	65 706
Konsultarvoden	137 012	28 440
Övriga externa tjänster	28 248	24 365
Medlems- och föreningsavgifter	1 000	1 000
Summa övriga externa kostnader	<u>553 190</u>	<u>419 929</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	237 000	209 999
Arvode övrigt	6 900	0
Sociala kostnader	68 860	65 981
Summa arvoden, personalkostnader	<u>312 760</u>	<u>275 980</u>

Arvodesutbetalning sker efter årsstämmans genomförande, varför redovisat arvode avser beslutat arvode föregående år.

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	114 851	106 961
Övriga ränteintäkter	434	1 014
Utdelning Brandkontoret	26 160	25 560
Utdelning MBF	261 000	243 600
Summa finansiella intäkter	<u>402 445</u>	<u>377 135</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	80 363 399	80 363 399
Aktivering: Balkongrenovering	468 000	0
Aktivering: Fjärrvärme	536 250	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 367 649	80 363 399
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 924 615	-13 672 926
Årets avskrivningar	-1 288 738	-1 251 689
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 213 353	-14 924 615
Utgående planenligt värde	<u>65 154 296</u>	<u>65 438 784</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65 600 779	65 600 779
Utgående planenligt värde	65 600 779	65 600 779
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>130 755 075</u>	<u>131 039 563</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	108 911 000	133 540 000
Taxeringsvärde mark	194 558 000	206 719 000
	<hr/>	<hr/>
	303 469 000	340 259 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	296 000 000	333 000 000
Lokaler	7 469 000	7 259 000
	<hr/>	<hr/>
	303 469 000	340 259 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	649 996	649 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	649 996	649 996
Ingående ackumulerade avskrivningar	-580 415	-553 890
Årets avskrivningar	-26 526	-26 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-606 941	-580 415
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>43 055</u>	<u>69 581</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	1 576	1 455
Övriga fordringar	105 938	312 457
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>107 514</u>	<u>313 912</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	2,91	2026-11-09	1 904 590
Summa skulder till kreditinstitut			1 904 590
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 904 590
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			1 904 590

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

2025-12-31 2024-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar	31 553 000	31 553 000
Summa ställda säkerheter	31 553 000	31 553 000

Not 14 Övriga skulder

2025-12-31 2024-12-31

Övriga kortfristiga skulder	625	0
Skulder till MBF	15 288	-60
Summa övriga kortfristiga skulder	15 913	-60

Årsredovisning färdigställdes 2026-03-31.
Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Tony Andersson
Ordförande

Erika Billysdotter

Susanna Lindberg

Karin Törnell

Dan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

TONY ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 10:04:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TONY ANDERSSON

Tony Andersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.103.157.155

ERIKA BILLYSDOTTER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-09 08:26:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIKA BILLYSDOTTER

Erika Billsydotter

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.217.70.236

SUSANNA LINDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 12:09:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNA LINDBERG

Susanna Lindberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.217.70.154

DAN ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-10 12:56:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAN ANDERSSON

Dan Andersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.216.170.83

KARIN TÖRNELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 10:24:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Törnell

Karin Törnell

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.3.15.193

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 08:33:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.85

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gnejsen 2, org nr 716420-1621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gnejsen 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Gnejsen 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 –2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 08:33:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.85

Brf Gnejsen 2

Motioner till årsstämma 2026

med styrelsens rekommendationer

Motion 1 till årsstämman 2026, Gnejsen 2

Förbättring och utökning av föreningens tvättstugor

Bakgrund

I föreningen finns idag flera tvättstugor, men kapaciteten i respektive tvättstuga är begränsad. För hushåll med större tvättbehov, exempelvis barnfamiljer, innebär detta ofta att ett bokad tvättpass inte räcker till. Resultatet blir att man behöver boka flera tider eller springa fram och tillbaka mellan passen, vilket är både tidskrävande och opraktiskt.

Vad vill du föreslå eller ändra på?

Jag föreslår att föreningen bygger om och utökar **en** av tvättstugorna så att den blir större och bättre utrustad. Denna tvättstuga bör förses med minst tre tvättmaskiner, två torkskåp samt minst två torktumlare.

Syftet är att skapa en mer effektiv tvättstuga för hushåll med större tvättmängder, vilket skulle minska belastningen på övriga tvättstugor och öka bekvämligheten för många medlemmar.

Den uppskattade kostnaden för utökning och komplettering av utrustning, utan större renovering, beräknas till cirka **150 000 kr**.

Finansiering och kostnadsfördelning

Om föreningen väljer att finansiera investeringen via lån, kan detta exempelvis ske inom ramen för ett gemensamt lån tillsammans med andra investeringar.

Antaganden (exempel):

- Total lånefinansiering (tvättstuga + gym): 260 000 kr
- Ränta: ca 3,5 %
- Löptid: 5 år

Den totala årliga kostnaden för lån (ränta och amortering) uppskattas till cirka **60 000–65 000 kr per år**.

Fördelat på cirka **200 lägenheter** motsvarar detta ungefär:

- **325 kr per lägenhet och år**
- cirka **25–30 kr per månad och lägenhet**

Förslag till beslut

Jag föreslår att årsstämman beslutar att:

- ge styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheten att bygga om och utöka en av föreningens tvättstugor enligt ovan, samt
- ta fram ett slutligt kostnadsförslag och finansieringsupplägg.

Stockholm 2026-01-31

Maria Terling

Femsiffrigt lgh nr 50092

Styrelsens rekommendation:

Motion 1 – Utökning av tvättstuga

Motionären föreslår att föreningen ska bygga om och utöka en av tvättstugorna med fler maskiner för att öka kapaciteten.

Styrelsen har sett över nyttjandegraden av föreningens tvättstugor. Genomgången visar att beläggningen varierar mellan cirka 55 och 78 procent, med ett genomsnitt på omkring 67 procent. Föreningen har dessutom en tvättstuga som inte kräver bokning, i källaren port 48.

Sammantaget pekar mönstret främst på en ojämn fördelning av nyttjandet snarare än brist på maskinkapacitet, och styrelsen bedömer att behovet i nuläget inte motiverar en ombyggnad eller utökning av tvättstugorna.

Styrelsen ser samtidigt att behovet i vissa fall kan handla om tillgång till längre tvättpass.

Styrelsen föreslår därför att föreningen testar att erbjuda fyratimmarspass i stället för tretimmarspass. Initialt föreslås att testet genomförs i grovtvättstugan i källargången port 50, som idag har lägst nyttjandegrad.

Åtgärden kan genomföras utan investeringar i ombyggnation och ger möjlighet att utvärdera effekten innan eventuella vidare beslut tas.

Styrelsen föreslår att motionen avslås i sin nuvarande form, men att styrelsen ges i uppdrag att genomföra test med fyratimmarspass i grovtvättstugan.

Motion 2 till årsstämman 2026, Gnejsen 2

Inrättande av ett mindre gym i fastigheten

Bakgrund

Många boende efterfrågar idag enkla och lättillgängliga möjligheter till fysisk aktivitet. Ett mindre gym i fastigheten skulle ge föreningens medlemmar möjlighet att träna utan att behöva ta sig till externa träningsanläggningar.

Föreningen disponerar redan lokaler som eventuellt skulle kunna anpassas för detta ändamål.

Vad vill du föreslå eller ändra på?

Jag föreslår att föreningen undersöker möjligheten att inrätta ett **mindre gym** i någon av fastighetens lokaler. Gymmet behöver inte vara fullskaligt, utan kan bestå av ett urval basmaskiner och redskap för styrke- och konditionsträning.

Ett mindre gym bedöms kunna öka trivseln i föreningen och på sikt även bidra till att höja värdet på bostäderna.

Den uppskattade kostnaden för inköp av utrustning är cirka **50 000 kr**, beroende på antal och typ av maskiner. Kostnaden kan bli lägre vid exempelvis begagnad utrustning.

Finansiering och kostnadsfördelning

Gymmet kan finansieras tillsammans med andra investeringar via föreningens lån.

Antaganden (exempel):

- Total lånefinansiering (tvättstuga + gym): 260 000 kr
- Ränta: ca 3,5 %
- Löptid: 5 år

Den totala årliga kostnaden för lån (ränta och amortering) uppskattas till cirka **60 000–65 000 kr per år**.

Fördelat på cirka **200 lägenheter** motsvarar detta ungefär:

- **325 kr per lägenhet och år**
- cirka **25–30 kr per månad och lägenhet**

Alternativt en avgift på 50kr per person och månad i föreningen som vill nyttja gymmet.

Förslag till beslut

Jag föreslår att årsstämman beslutar att:

- ge styrelsen i uppdrag att utreda möjligheten att inrätta ett mindre gym i föreningens lokaler, inklusive lokalval, utrustning och kostnadsbild, samt
- återkomma med ett konkret förslag till medlemmarna.

Stockholm 2026-01-31

Maria Terling

Femsiffrigt lgh nr 50092

Styrelsens rekommendation:

Motion 2 – Inrättande av gym i föreningen

Motionären föreslår att föreningen ska undersöka möjligheten att inrätta ett mindre gym i fastigheten för att ge medlemmarna bättre möjligheter till träning och öka trivseln i föreningen.

Styrelsen ser positivt på initiativ som kan bidra till ökad trivsel och gemenskap i föreningen. Samtidigt behöver ett sådant förslag vägas mot praktiska förutsättningar och ekonomiska konsekvenser.

I dagsläget finns inga lediga lokaler i föreningen som direkt kan tas i anspråk för ett gym. De lokaler som eventuellt skulle kunna vara aktuella är idag uthyrda, vilket innebär att ett gym skulle medföra ett bortfall av hyresintäkter.

För att ett gym ska fungera på ett bra sätt behöver det dessutom ha en viss storlek (cirka 50 kvm) så att flera medlemmar kan använda det samtidigt, samt anpassas för ventilation och ljud. Utrustningen behöver vara anpassad för fleranvändning i exempelvis bostadsrättsföreningar eller hotellmiljöer, vilket innebär högre krav på kvalitet, säkerhet och service.

Eftersom föreningen saknar egen personal för service och underhåll skulle utrustningen behöva hyras eller köpas med serviceavtal. En grov uppskattning visar att:

- bortfall av hyresintäkter för lokal skulle uppgå till cirka 6 600 kr per månad
- hyra av träningsutrustning inklusive serviceavtal skulle uppgå till cirka 9 000 kr per månad
- den totala kostnaden skulle därmed uppgå till drygt 15 000 kr per månad, vilket i praktiken skulle behöva finansieras av föreningens medlemmar (anpassning av lokal ej medräknad).

Styrelsen bedömer att ett sådant projekt kräver ett tydligt stöd från en övervägande majoritet av föreningens medlemmar innan det kan bli aktuellt att gå vidare.

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motion 3 till årsstämman 2026, Gnejsen 2

Försäljning av en övernattningslägenhet

Bakgrund

Jag anser att det räcker att föreningen har en övernattningslägenhet. Enligt motionen på föregående årsstämma är det ett fåtal boende som står för majoriteten av bokningarna. Jag anser att det är fel att alla andra ska vara med och sponsra deras nyttjande. Dessutom finns flera vandrarhem och hotell inom gångavstånd.

Förslag till beslut

Förlag – att en av övernattningslägenheterna säljs, och att vi överlåter till styrelsen att avgöra vilken.

Stockholm 2026-01-30

Anneli Roslund _____
Förnamn och efternamn

52063 _____
Femsiffrigt lgh nr

Motion 4 till föreningsstämma för BRF Gnejsen 2

Namn: Fredrik Lie

Lägenhet: 480

Adress: Lundagatan 52, 11737 Stockholm

Epost/telefon: lie.fredrik@gmail.com

Datum: 20260132

Rubrik: Avyttra en av våra övernattningslägenheter

Beskrivning:

Jag föreslår att föreningen säljer en av våra övernattningslägenheter. Med tanke på värdet av den tillgången och det kommer relativt få medlemmar till gagn så är det inte motiverat att behålla 2 lägenheter för ändamålet.

Att ha en lägenhet är ju bra men att ha två tycker jag är överflödigt med tanke på värdet.

Stämmans beslut: *Jag föreslår att föreningen ska sälja den större av våra övernattningslägenheter.*

Alternativ2: Jag föreslår att föreningen ska sälja den mindre av våra övernattningslägenheter.

Styrelsens rekommendation:

Motion 3 och 4 – Försäljning av gästlägenhet

Styrelsen har tagit del av motion 3 "Försäljning av en övernattningslägenhet" samt motion 4 "Avyttra en av våra övernattningslägenheter". Båda motionerna föreslår att föreningen säljer en av de två gästlägenheter som finns i föreningen, och styrelsen har därför valt att hantera båda motionerna tillsammans.

Fakta om nyttjande och intäkter

Föreningen har idag två gästlägenheter som kan hyras per natt av föreningens medlemmar:

- Lägenhet 46 – årlig intäkt 2025 cirka 81 000 kr
- Lägenhet 48B – årlig intäkt 2025 cirka 60 000 kr.

Tillsammans genererar gästlägenheterna cirka 141 000 kr per år i intäkter till föreningen (kostnader för förbrukningsmaterial, el, internet och service ej avdragna).

Uthyrningsgraden är relativt hög:

- Lägenhet 46 är uthyrd cirka 17 nätter per månad.
- Lägenhet 48B är uthyrd cirka 20 nätter per månad.

Under den senaste perioden har 65 olika hushåll nyttjat gästlägenheterna. I föreningen finns totalt 167 hushåll, vilket innebär att en betydande andel av hushållen (39 %) har haft direkt nytta av möjligheten att hyra gästlägenhet.

Styrelsens överväganden

Gästlägenheterna är en service till medlemmarna och bidrar till föreningens attraktivitet. Samtidigt ger de ett löpande ekonomiskt tillskott.

En eventuell försäljning av en gästlägenhet skulle innebära:

- En engångsintäkt till föreningen
- Minskade löpande intäkter framöver
- Minskad service till föreningens medlemmar
- Eventuellt negativ påverkan på föreningens attraktivitet vid försäljning av bostadsrätter.

Styrelsen anser därför att frågan behöver vägas ur både ett ekonomiskt perspektiv och utifrån medlemsnytta och service.

Styrelsens rekommendation

Styrelsen föreslår att **föreningsstämman får avgöra om en gästlägenhet ska säljas eller inte**, efter att ha beaktat:

- Den löpande intäkten om cirka 141 000 kr per år
- Det faktiska nyttjandet av lägenheterna (65 hushåll, nyttjandegrad ca 37 nätter/månad)
- Gästlägenheternas värde som medlemsförmån
- Föreningens långsiktiga förvaltning av tillgångar.

Om stämman beslutar att en av gästlägenheterna ska säljas föreslår styrelsen att stämman ger styrelsen i uppdrag att avgöra vilken lägenhet som i så fall ska säljas samt att genomföra försäljningen.

Motion 5 till föreningsstämma för BRF Gnejsen 2

Namn: Fredrik Lie

Lägenhet: 480

Adress: Lundagatan 52, 11737 Stockholm

Epost/telefon: lie.fredrik@gmail.com

Datum: 20260132

Rubrik: *Föreningen* borde betala av våra lån och bli en skuldfri förening

Beskrivning:

Föreningen borde betala av vårt sista lån och bli skuldfria. Fördelarna med det är några och betydande. Det främsta skälet anser jag vara att det är en betydande faktor på bostadsmarknaden att vara en skuldfri förening. Många mäklare använder det som ett stort marknadsföringsargument. Det är på sikt alla medlemmar till gagn om värdet av våra bostäder får en god utveckling och att vi uppfattas som stabila och värdefulla.

Vi slipper också betala ränta på dom pengarna.

Vi har en god kassa och extremt god likviditet, ur en ekonomisk vinkel så finns det få anledningar som motiverar varför vi ska ha kvar ett lån. .

Stämmans beslut: *Jag föreslår att vi betalar av vårt lån.*

Styrelsens rekommendation:

Motion 5 – Betala av föreningens lån

Motionären föreslår att föreningen ska betala av sitt sista lån och därmed bli en skuldfri förening. Som skäl anges bland annat att en skuldfri förening kan vara attraktiv på bostadsmarknaden, bidra till ett starkt värde för lägenheterna samt att föreningen därmed undviker räntekostnader.

Styrelsen delar uppfattningen att en stark och stabil ekonomi är viktig för föreningen och dess medlemmar. Under februari månad har styrelsen därför amorterat och slutligt löst föreningens lån hos SBAB. Efter denna amortering har föreningen inga räntebärande skulder kvar.

Det innebär att föreningen nu är skuldfri, vilket ligger i linje med intentionen i motionen.

Mot bakgrund av att lånet redan har betalats av anser styrelsen att motionens förslag är genomfört.

Styrelsen anser motionen besvarad.

Antagande av nya stadgar 2026

(första beslutet av två)

Ändringar i **grönt** = År 2024 gjorde MBF vissa ändringar i sina standardstadgar, ändringar som främst avser förtydliganden. Dessa ändringar är nu införda i föreningens stadgar och är markerade i grönt.

Ändringar i **blått** = Ändringar som föreslås av styrelsen och som granskats av jurist. Dessa ändringar är markerade i blått.

**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Gnejsen 2
Org nr: 716420-1621**

Följande stadgar har blivit antagna enligt reglerna i Bostadsrättslagen av föreningens medlemmar på föreningsstämma.

.....

Dessa stadgar är indelade i följande huvudavsnitt:

OM FÖRENINGEN

Föreningens firma och ändamål	1–2 §
Föreningens säte	3 §
Räkenskapsår	4 §
Medlemskap	5–6 §
Avgifter	7 §
Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst	8 §

STYRELSE OCH REVISION

Styrelse	9 §
Konstituering och beslutsförhet	10 §
Firmateckning	11 §
Förvaltning	12 §
Avyttring med mera	13 §
Styrelsens åligganden	14 §
Revisor	15 §

FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämma	16 §
Kallelse till föreningsstämma	17 §
Motionsrätt	18 §
Dagordning	19 §
Protokoll	20 §
Röstning, ombud, biträde och beslut vid föreningsstämma	21 §

**UPPLÅTELSE, ÖVERGÅNG OCH
UTÖVANDE AV BOSTADSRÄTT**

Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse	22 §
Rätt att utöva bostadsrätten	23–25 §

**BOSTADSRÄTTSHAVARENS
RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	26–32 §
Bostadsrättsföreningens ansvar	33 §
Föreningens rätt att avhjälpa brist	34 §
Tillträde till lägenheten	35 §
Avsägelse av bostadsrätt	36 §

FÖRVERKANDE

Förverkande av bostadsrätt	37–40 §
Avflyttning	41 §
Uppsägning	42 §
Tvångsförsäljning	43 §

ÖVRIGT

Upplösning	44 §
Lagstiftning	45 §
Tolkning	46 §

OM FÖRENINGEN

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gnejsen 2.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

3 §

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Stockholm, Stockholms kommun.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av bostadsrättslagen. Styrelsen ska i sin prövning följa bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen ska så snart det är möjligt från det att en skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen med tillhörande överlåtelsehandling, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskapet gäller från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerats, genast om medlemskap i föreningen beviljas och styrelsen inte beslutar något annat. Övergår bostadsrätten genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska beviljat medlemskap gälla från dagen för styrelsens beslut.

Föreningen har rätt att som underlag för prövningen om medlemskap ta kreditupplysning på sökanden.

6 §

Medlem som innehar bostadsrätt får inte utträda ur föreningen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen beslutar annat.

Avgifter

7 §

Varje bostadsrättshavare ska betala årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenhetens insats och ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet och avsättningar i enlighet med 8 § nedan.

För de lägenheter som har utrustats med balkong eller takterass utgår ett balkongtillägg utöver årsavgiften. Detta balkongtillägg påverkar inte lägenheternas insats eller andelstal. Balkongtillägget får årsvis uppgå till

högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp avrundat till närmaste lägre jämmt tiotal kronor.

Årsavgift, insats och i förekommande fall upplåtelseavgift beslutas av styrelsen.
Beslut om ändring av insats fattas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, TV, informationsöverföring eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Årsavgiften ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av gällande prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Om lägenheten upplåts under del av år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som tillståndet avser. Upplåtelse under del av månad räknas som hel månad.

Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

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

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Om inte årsavgiften eller övriga avgifter enligt ovan betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår ersättning för skriftlig påminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Avsättning, underhållsplan och disposition av årets resultat

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Styrelsen bör upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Upprättas underhållsplan ska avsättning till underhållsfond ske i enlighet med denna.

Det resultat som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska disponeras på det sätt föreningsstämman beslutar med hänsyn taget till de regler som finns i bostadsrättslagen.

STYRELSE OCH REVISION

Styrelse

9 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter. Styrelseledamot väljs på ordinarie föreningsstämma för två år i taget. Växelvis avgång ska tillämpas. Suppleant väljs på ordinarie föreningsstämma för ett år i taget.

Styrelsen ska företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredställande sätt.

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Styrelsen konstituerar sig genom att inom sig utse ordförande och andra funktionärer.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Firmateckning

11 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

12 §

Styrelsen ska svara för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta kan ske genom anställd personal, fristående förvaltningsorganisation eller på annat sätt som styrelsen beslutar.

Avyttring med mera

13 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Styrelsen får inte heller besluta om rivning, väsentlig förändring eller till- och ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen;

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna en årsredovisning. Årsredovisningen ska upprättas enligt gällande lag och regler.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust så ska föreningen lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden,

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att ~~minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,~~

att hålla redovisningshandlingarna och revisionsberättelse eller kopior av dessa handlingar tillgängliga för medlemmar under minst två veckor närmast före årsstämman, samt

att föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) inklusive pantregister.

Revisor

15 §

Minst en, högst två revisorer, samt ingen eller högst två suppleanter, väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Som revisor kan utses registrerat revisionsbolag enligt gällande lag. I sådant fall utses ingen revisorssuppleant.

Det åligger revisor;

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning.

Om revisorerna gjort särskild anmärkning i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämma

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte eller digitalt. Föreningsstämman får även hållas på någon annan ort om extraordinära omständigheter kräver det.

Kallelse till föreningsstämma

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla uppgifter om tid och plats för föreningsstämman. Kallelse till föreningsstämma ska även tydligt ange de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom utdelning, brev med posten eller via e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress.

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

En kallelse ska även skickas med post till varje medlem vars adress är känd för föreningen, om

1. ordinarie föreningsstämma ska hållas på 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 skyldigheter 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,

- d) att en medlems rätt att få ut ett belopp enligt 10 kap Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar inskränks och denna ändring ska gälla även för dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes, eller
 - e) att en medlems rätt att gå ur föreningen försämras och denna ändring ska gälla även för dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes eller
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.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie föreningsstämma. Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Detta gäller även om extra föreningsstämma ska behandla ändring av stadgar, likvidation eller fusion.

Andra **meddelanden** till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

Motionsrätt

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen inom en månad efter räkenskapsårets utgång.

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- 1) Mötets öppnande
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 3) Val av stämмоordförande samt anmälan om stämмоordförandes val av protokollförare
- 4) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet (tillika rösträknare)
- 5) Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett
- 6) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 7) Föredragning av revisionsberättelsen
- 8) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 9) Beslut om resultatdisposition
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11) Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar
- 12) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 13) Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant
- 14) Ev. val av valberedning
- 15) Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen
- 16) Mötets avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1 - 5 samt 16 endast förekomma de ärenden, för vilka föreningsstämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

Protokoll

20 §

Vid föreningsstämman ska protokoll föras. I protokollet ska beslut som föreningsstämman har fattat antecknas. Om beslut fattas genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Röstlängd ska tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet. Senast inom tre veckor från föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna hos föreningen.

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll som utvisar de beslut som styrelsen fattat. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter och revisorer. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan

ta del av styrelsens protokoll. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

Röstning, ombud, biträde och beslut vid föreningsstämma

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, medlemmens make eller maka, registrerad partner, sambo, syskon, förälder, barn eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus. Ombudet ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

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

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen är medlemmens ställföreträdare enligt lag, eller medlem i föreningen, medlemmens make eller maka, registrerad partner, sambo, förälder, syskon, barn eller annan som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.

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.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte föreningsstämman eller dess ordförande beslutar om sluten omröstning. Vid val ska sluten omröstning ske om någon röstberättigad påkallar det. Blankröst anses inte vara en avgiven röst.

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning. Vad som sagts tidigare i detta stycke gäller inte för beslut, som enligt bostadsrättslagen, kräver kvalificerad majoritet.

UPPLÅTELSE, ÖVERGÅNG OCH UTÖVANDE AV BOSTADSRÄTT

Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse

22 §

Ett avtal om upplåtelse av bostadsrätt ska upprättas skriftligen och endast till medlem i föreningen och ska skrivas under av parterna.

Upplåtelsehandlingen ska innehålla parternas namn, den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det anges från vilket datum som tillträdet medges.

En upplåtelse som skett i strid med vad som anges i stadgarna är ogiltig. Har lägenheten tillträtts trots ogiltig upplåtelse, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från tillträdet.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift eller kopia av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om förvärvaren är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt. Samtycke behövs dock inte om den juridiska personen är en kommun eller region eller om förvärvet sker vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen om den juridiska personen hade panträtt i bostaden.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt reglerna i bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskrimineringsgrund som följer av lag.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt, får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

Om det kan antas att en fysisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet inte avser bosätta sig permanent i lägenheten har föreningen rätt att neka medlemskap.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller maka får maken eller maken vägras inträde i föreningen endast då maken eller maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken eller maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt

medlemskap. Om anmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehåses med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

27 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar;

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
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.

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.

Vägrar styrelsen att ge tillstånd till åtgärden, får bostadsrättshavaren ändå utföra åtgärden, om hyresnämnden lämnar tillstånd.

Bostadsrättshavaren svarar för erforderliga myndighetstillstånd samt att åtgärderna utföres på ett fackmannamässigt sätt.

Om tillstånd ges till tillståndspliktiga åtgärder ska bostadsrättshavaren tillse att en kontrollbesiktning utförs av auktoriserad besiktningsman efter genomförd reovering och att besiktningsprotokoll delges styrelsen så snart denna mottagits av bostadsrättshavaren.

28 §

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

29 §

Vid användande av lägenhet 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 iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § sjätte stycket punkt 2 a-c.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Om det är fråga om en bostadslägenhet ska föreningen även underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte;

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt reglerna i 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 en region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela 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.

32 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick om inte annat särskilt har angivits i dessa stadgar. Detta gäller även mark, garage, förråd, uteplatser, balkonger, takterrasser eller annat lägenhetskomplement om sådana ingår i bostadsrättsupplåtelsen. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat angående skötsel och underhåll. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 27. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick, närmare om föreningens ansvar § 33.

Varje medlem bör ha fungerande brandvarnare installerad i lägenheten.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Till lägenheten räknas, om inte annat särskilt angivits i dessa stadgar, bland annat;

- a) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror så som kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporlin jämte badkar, duschvägg, duschkabin och dylikt,
- b) köksfläkt jämte kåpa, som inte är integrerad i fastighetens ventilationssystem; bostadsrättshavaren svarar dock alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- c) ledningar och övriga installationer inklusive kopplingar, packningar, armaturer för vatten exempelvis kran, blandare och duschanordningar och avstängningsventiler för vatten, gas och avlopp till de delar dessa är

- åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
- d) vattenlås, klämring till golvbrunn samt rensning av golvbrunn, vattenlås och de ledningar som är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - e) ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande behandling inklusive tät- och fuktisolerande skikt, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
 - f) icke bärande innerväggar,
 - g) till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, spröjs, persienner, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter, tätningslister och tröskel samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster och fönsterdörrar; bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för utbyte av fönster och fönsterdörrar,
 - h) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, tätningslister, glas, spröjs, tröskel, **karmar**, handtag, ringklocka, brevkast, lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren ansvarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr; bostadsrättshavaren ansvarar inte för utbyte av ytterdörr, balkong- eller altandörr,
 - i) innerdörrar och säkerhetsgrindar inklusive karmar,
 - j) lister, foder och stuckaturer,
 - k) elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer och värmeledningar till radiatorerna svarar bostadsrättshavaren endast för målning,
 - l) ventilationsfläkt i badrum,
 - m) elektrisk handdukstork,
 - n) golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
 - o) eldstäder, braskamin och kakelugn; inklusive rökgångar inuti i dessa,
 - p) varmvattenberedare,
 - q) undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer och belysningsarmaturer,
 - r) ventilationsdon, ventiler och luftinsläpp, dock endast rengöring, byte av filter och målning,
 - s) brandvarnare och
 - t) egna eller tidigare innehavares installationer i lägenheten såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler samt utrustning för mätning av individuell el, värme eller vatten som förening försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada samt ohyra i lägenheten svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av;
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Bostadsrättsföreningen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta att utföra sådana åtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får avse reparation eller byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

Yttre anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etcetera får sättas upp 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 på egen bekostnad.

Om lägenheten är försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsen tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

Bostadsrättsföreningens ansvar

33 §

Föreningen svarar för att hålla huset och marken i gott skick i den mån ansvaret inte åligger bostadsrättshavaren. Föreningen ansvarar bland annat för underhåll och reparationer av följande:

- a) Ledning för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- b) Ledning för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
- c) Vattenfylld radiator, förutom målning,
- d) I fråga om ledning för el samt informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) svarar föreningen fram till lägenhetens undercentral (säkringsskåp),
- e) Reparation, målning och ytbehandling av utsida av ytterdörr i den mån ansvaret enligt § 32 inte åligger bostadsrättshavaren; utbyte av ytterdörr,
- f) Utbyte av fönster och fönsterdörr, målning av fönster och fönsterdörr inklusive målning mellan fönsterbåge, dock med undantag för insidan av fönster och fönsterdörr,
- g) Rökgång (dock inte rökgång i eldstad och kakelugn),
- h) Ventilationskanal, ventilationsdon, ventiler, luftinsläpp samt i husets ventilationssystem integrerad köksfläkt av typ kryddhullefläkt, om föreningen har försett lägenheten med denna,
- i) I förekommande fall brevlåda, brevinkast och postbox.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

34 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § eller utför en åtgärd i strid med 27 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

35 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33 § och 34 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 36 § eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen

är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

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

Avsägelse av bostadsrätt

36 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

FÖRVERKANDE

Förverkande av bostadsrätt

37 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 38 och 39 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,
5. om 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. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 35 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
10. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 27 § första eller andra stycket.

38 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 37 § punkt 3, 4, 6–8 eller 10 får inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 37 § punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 37 § punkt 10, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar i boendet enligt 37 § punkt 6 förrän socialnämnden har underrättats enligt 29 § andra stycket.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 37 § punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar som gäller en bostadslägenhet får

bostadsrättshavaren sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

39 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 37 § punkt 1–4, 6–8 eller 10 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 37 § punkt 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 37 § punkt 3 eller 10 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

40 §

Är nyttjanderätten enligt 37 § punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i 40 § punkt 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 37 § punkt 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Avflyttning

41 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 37 § punkt 1, 5–7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 37 § punkt 3,4, 8 eller 10 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 37 § 2 och bestämmelserna i 40 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 37 § punkt 2 tillämpas övriga bestämmelser i 40 §.

Uppsägning

42 §

En uppsägning ska vara skriftlig. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Tvångsförsäljning

43 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 37 §, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

ÖVRIGT

Upplösning

44 §

Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Lagstiftning

45 §

För frågor, som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Tolkning

46 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordnings- eller trivselregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar. Om bestämmelser i dessa stadgar, ordnings- eller trivselregler skulle stå i strid med gällande lagstiftning ska lagens bestämmelser gälla.