

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÄVERN 17

Föreningens Firma och Säte

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bävern 17. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Ändamål och verksamhet

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§3

Frågan om att anta en ny medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§4

Medlemskap i föreningen kan beviljas en fysisk person som erhåller bostadsrätt av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. En juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Insats och avgifter

§5

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Föreningens löpande kostnader och utgifter exklusive avskrivningar samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader exklusive avskrivningar, amorteringar och avsättningar i enlighet med § 40.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften innefatta ersättningen för taxebundna kostnader såsom, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni att erlagga efter förbrukning, area eller per lägenhet.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst tio procent av

prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110).

Om en lägenhet upplåts en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som en hel månad.

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

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkasso-kostnader mm.

Balkongavgift

För de bostadsrättslägenheter som har balkong, altan eller terrass ska årsavgiften utgöra (i) dels den del av årsavgiften som belöper på bostadsrätten enligt fastställt andelstal samt (ii) dels ett balkongtillägg föranlett av ökade underhållskostnader. Balkongtilläggets storlek bestäms av styrelsen och får årligen uppgå till maximalt 2 % av vid var tid gällande prisbasbelopp. Detta s.k. balkongtillägg omfattar samtliga balkonger, altaner, franska balkonger och terrasser som uppförts 1991 eller senare.

Övriga avgifter

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar, såsom upplåtelse av extra förrådsutrymme och dylikt, utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att betala avgift för tv, bredband och telefoni som föreningen tillhandahåller genom det gemensamma nätet. Denna avgift faktureras som en del av årsavgiften.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att erlægga avgift för införskaffande av namnskylt. Denna avgift faktureras bostadsrättshavaren av föreningen.

Nyttjande av särskilda ytor i föreningen

Varje bostadsrätt har tillhörigt förråd i källaren. För det fall bostadsrättshavaren vill nyttja extra förrådsutrymme kan bostadsrättshavaren ansöka om detta hos styrelsen. För sådant nyttjande tar styrelsen ut extra avgift enligt ovan.

Vissa bostadsrätter har direkt tillgång till uteplats. Bostadsrättshavaren av sådan lägenhet har rätt att nyttja uteplats mot att de ansvarar för och bekostar samtligt underhåll av uteplatsen. Särskilt nyttjandetsavtal ska ingås mellan föreningen och respektive bostadsrättsinnehavare för att reglera nyttjandet.

Övergång av bostadsrätt

§6

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. En bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse, ange överlåtelседag samt uppge till vem överlåtelsen skett. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelse

§7

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa villkor är ogiltig.

Tillträde

§8

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om hen har antagits till medlem i föreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får,

under tre år från dödsfallet räknat, utöva bostadsrätt trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Därefter får dock föreningen anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskitte 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 in iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Rätten till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§9

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilken lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet. Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§10

Om en bostadsrätt övergått från en bostadsrättshavare till en annan, genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, måste förvärvaren visa att någon som inte vägrats inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Detta skall ske inom sex månader från det att han fick uppmaningen. Iakttas inte detta, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§11

En överlåtelse är ogiltig, om den som bostadsrätten överlåtits till, vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. s. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§12

Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen såsom förråd i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte samt underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt samt fuktisolerande skikt
- icke-bärande väggar
- till glas i inner- och ytterfönster samt till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, värdringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. Bostadsrättshavaren svarar inte för underhåll av bågar och karmar utan detta ansvar åligger föreningen. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svara bostadsrättshavaren. Förändring eller byte av fönster får inte ske utan samråd med styrelsen. till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svara bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. Förändring eller byte av ytterdörrar får inte ske utan samråd med styrelsen.
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar
- Lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare

- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

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

Vid åtgärder i våtutrymmen skall bostadsrättshavaren i förtid anmäla detta till styrelsen, samt följa styrelsens anvisningar, varvid styrelsen äger rätt att besiktiga vidtagna åtgärder.

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler. I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

Balkong, terrass, uteplats eller egen ingång

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning samt se till att avledning för dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, inglasning markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

Brand- och vattenledningsskador

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten, endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll, gästar hen, av annan som hen inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Ytterligare installationer

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

Felanmälan

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

Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§13 Förändringar av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan föregående tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhållits. Styrelsen skall äga rätt att besiktiga vidtagna åtgärder.

§14

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av huset, följa allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom huset. Hen skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren har ansvaret för att reglerna även följs av den som hör till hens hushåll, gästar hen, av annan som hen har i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet innehåller, eller med skäl kan misstänkas innehålla, ohyra får inte tas in i lägenheten.

§15

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. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenheten brevkast eller anslås i trappuppgången. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana även om hens lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan föreningen ansöka om handräckning.

Användning av bostadsrätten samt uthyrning i andra hand

§16

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.

§17

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

§18

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från uppmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

§19

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelse. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Förverkande

§20

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, årsavgift, upplåtelseavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen bett hen att betala.
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- 3) om lägenheten används i strid med §17 eller §18.
- 4) 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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset.
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt §14 vid lägenhetens användande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §15 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i 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 ringa betydelse.

§21

Uppsägning som avses i §20 första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i §20 första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§22

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i §20 första stycket 1-3 eller 5-7 men rättelse sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Det samma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i §20 första stycket 4 eller 7 – inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i §20 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§23

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i §20 första stycket 8, endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning. Rätten kvarstår två månader från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§24

Är nyttjanderätten enligt §20 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten, får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§25

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i §20 första stycket1, 4-6 eller 8 är hen skyldig att flytta genast, om inte annat följer av §23. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i §20 första stycket angiven orsak, får hen bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätte ålägger hen att flytta tidigare.

§26

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning av anledning i §20 första stycket, har föreningen rätt till skadestånd.

§27

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i §20, skall bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen så snart detta kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Tvångsförsäljning ansöks om hos och genomförs av Kronofogdemyndigheten.

Styrelse och revisorer

§28

Styrelsen består av minst tre och högst sex ledamöter med högst två 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/maka till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlem.

§29

Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och kassör om inte föreningsstämman beslutat annorlunda. Styrelsen kan fatta beslut (är beslutför) när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av närvarande röstat, eller vid lika röstetal, den mening som biträds av ordföranden. Är endast en mer än hälften av styrelsens medlemmar närvarande, måste alla vara eniga om besluten för att de skall gälla. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

§30

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 0101–1231. *Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning.*

§31

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

Revisorer

§32

Revisorerna skall vara minst en och högst tre med minst en och högst tre suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§33

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 30 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsen förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna, *minst två veckor* före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Beslut i vissa frågor

§ 34

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

Styrelsens åligganden

§ 35

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 istället skickas till medlemmen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma

§36

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skall kunna anges i kallelsen till denna, skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra föreningsstämma

§37

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller en revisor finner skäl till det, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom in till styrelsen.

Dagordning på ordinarie föreningsstämma

§38

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Val av stämмоordförande.
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 4) Godkännande av dagordning.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Beslut av antal styrelseledamöter 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 enligt §34.
- 19) Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall ärenden utöver punkt 1-7 ovan, endast förekomma ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Kallelse

§39

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt §34 skall anges i kallelsen. *Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.* Kallelse ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelse istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via epost. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom förenings fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Röstning på stämman

§40

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om fler medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, *underskriven*, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make/maka eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem. *Biträde har yttranderätt.* Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

Föreningen har rätt att föra medlems- och lägenhetsförteckning; Föreningen har rätt att behandla i förteckningen ingående personuppgifter enligt gällande lagstiftning.

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

Stämmoprotokoll

§41

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Föreningens Fonder

§42

Inom föreningen skall bildas följande fonder

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller fördelas mellan medlemmarna enligt §41.

Vinst

§43

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall fördelas mellan medlemmarna, skall detta ske i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation

§44

Om föreningen upplåses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

§45

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