

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BYGATAN

## FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTESORT

### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bygatan.

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

Styrelsen har sitt säte i Solna.

## MEDLEMSKAP

### § 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Annan juridisk person än kommun och landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

### § 3

Frågan om att anta en 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. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

## INSATS OCH AVGIFTER MM

### § 4

Årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats fastställs av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom hyresintäkter och genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten, varmvatten och sophantering, om inte föreningsstämman beslutar att kostnaderna för värme, vatten och/eller varmvatten skall fördelas efter uppmätt förbrukning.

För uthyrda lokaler kan el, värme, vatten, varmvatten, renhållning eller andra konsumtionsavgifter, dock ej sophantering, beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

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

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl. utgår särskild avgift som bestäms av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

## **ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

### **§ 5**

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och hittillsvarande adress. Överlåtaren skall till styrelsen anmäla sin nya adress.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

## **ÖVERLÅTELSEAVTALET**

### **§ 6**

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 föreskrifter är ogiltig.

### **§ 7**

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtit till inte antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter 1/2 år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen 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 säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Vid särskilt behov kan styrelsen - efter skriftlig ansökan - medge förlängd handläggningstid för dödsboet.

## **RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

### **§ 8**

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 den som en bostadsrätt har övergått till för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om förvärvaren i strid med 7 § 1 st utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap i föreningen gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

### **§ 9**

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **§ 10**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Ingår i upplåtelsen förråd eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse. Det gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen.

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

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

1. Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt; bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. Icke bärande innerväggar, stuckatur,
3. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys, disk- och tvättmaskin;

bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,

4. Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karmar, tätninglistor, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
5. Glas i innerbåge på fönster och fönsterdörrar, föreningen ansvarar för glas i ytterbåge,
6. Till fönster och fönsterdörr hörande handtag, tätninglistor, persienner med tillbehör, tilluftsventil inklusive filter samt målning innerbåge och fönstersmyg; bostadsrättsföreningen svarar dock för fönstrets konstruktion samt målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
7. Målning av radiatorer och värmeledningar,
8. Ledningar för avlopp och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
9. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
10. Golvbrunn, klämringen runt golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås,
11. Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt nedan. Installation av anordning som påverkar husets ventilation är inte tillåten utan styrelsens tillstånd,
12. Gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
13. Anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
14. Brandvarnare,
15. Elektrisk golvvärme,
16. Handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
17. Egna installationer.

Om lägenheten är utrustad med balkong/altan/terrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan/terrass svarar bostadsrättshavaren för ytskikt, förutom tätskikt, av insida av balkong-/altan-/terrassfront samt golv/golvbeläggning. Föreningen ansvarar för fastighetens tätskikt på balkong/altan/terrass. Målning utförs enligt föreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Om till lägenheten hör mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för skötsel, renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren

är skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen. Bostadsrättshavaren svarar också för kostnaderna innanför staket/spaljé. Bostadsrättsföreningen svarar för staket/spaljé i standardutförande. Önskar bostadsrättshavaren ändringar i utförandet av staket/spaljé, krävs tillstånd från styrelsen och kostnaden är bostadsrättshavarens ansvar.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande vatten) i lägenheten endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. . Samma ansvarsfördelning gäller i tillämpliga delar om ohyra förekommer i lägenheten.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på föreningens eller annan medlems egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

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

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

Bostadsrättsföreningen kan åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för men då mot en avgift som täcker föreningens självkostnad för åtgärden samt administrationen av denna. Sådan underhållsåtgärd skall initieras av bostadsrättshavaren eller av styrelsen då den anses ligga i föreningens eller berörda bostadsrättshavares legitima intresse.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt ovan skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.

## § 11

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Bostadsrättshavaren får sedan lägenheten tillträts företa förändringar i lägenheten och skall därvid följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Väsentlig förändring får endast utföras under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd. Sådana åtgärder är:

1. Alla förändringar som kräver bygglov.
2. Ingrepp i en bärande konstruktion.
3. Ändring av ledningar för avlopp, värme, vatten eller el.
4. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

## **§ 12**

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. När bostadsrätten skall säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten vid lämplig tid.

Föreningen skall 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 fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

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

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt samt underrätta styrelsen därom. Vid underlåtelse äger styrelsen rätt att teckna sådan försäkring mot att självkostnaden debiteras bostadsrättshavaren.

## **§ 13**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon 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 är skyldig att när han/hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten samt av föreningen förvaltade markområden iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

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

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten eller i föreningens gemensamma utrymmen, t.ex. tvättstugor, trapphus eller källar- och vindsutrymmen.

## **UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND**

### **§ 14**

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen.

I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen och uppgå till en årlig kostnad motsvarande 10 % av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader upplåtelsen omfattar. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättsinnehavaren.

### **§ 15**

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

### **§ 16**

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

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd och principiell betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

## **MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING**

### **§ 17**

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

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange:

1. Dagen för utfärdandet
2. Lägenhetens beteckning
3. Dagen för PRV:s registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen
4. Bostadsrättshavarens namn
5. Insatsen för bostadsrätten
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten

## **HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTAL**

### **§ 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 anmaningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

## **FÖRVERKANDE, UPPSÄGNING**

### **§ 19**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. I kapitel 7 Bostadsrättslagen (1991:614) framgår när förverkande kan komma ifråga och vilka begränsningar som gäller.

Huvudsakligen gäller att följande situationer kan leda till uppsägning:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift eller avgift.
- Bostadsrättshavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- Utomstående personer inryms i lägenheten och detta kan medföra men för föreningen eller medlem i föreningen eller att lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- Ohyra uppkommer i lägenheten på grund av vårdslöshet eller förekomst av ohyra i lägenheten inte meddelas styrelsen och detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
- Lägenheten vanvårdas eller störningar förekommer.
- Utan giltig anledning lämnas inte tillträde till lägenheten.
- Lägenheten används för brottsligt förfarande eller tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- Bostadsrättshavare inte fullgör skyldighet som går utöver vad han skall uppfylla enligt bostadsrättslagen och detta är av synnerlig vikt för föreningen.



Uppräkningen i denna paragraf avser ej att inskränka eller utvidga regleringen i Bostadsrättslagen utan skall endast ses som information om när uppsägning kan komma i fråga.

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

## **SKADESTÅND**

### **§ 20**

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

## **TVÅNGSFÖRSÄLJNING**

### **§ 21**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 19 §, skall bostadsrätten tvångsförsälas så snart det 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.

### **§ 22**

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kap bostadsrättslagen.

Vid tvångsförsäljning pga. t.ex. personlig konkurs har föreningen förköpsrätt till bostadsrättslägenheten.

## **STYRELSEN**

### **§ 23**

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan väljas medlem som är myndig person och är bosatt i föreningens fastighet. Föreningsstämman kan i samband med val av styrelseledamöter bevilja dispens för närstående som i föreningens fastighet varaktigt sammanbor med medlem att väljas till ledamot eller suppleant i styrelsen. Den som är satt i konkurs eller satt under förmyndare kan inte väljas till styrelseledamot.

## **PROTOKOLL**

### **§ 24**

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt och skall föras i nummerföljd.

## **BESLUTSFÖRHET**

### **§ 25**

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Vid beslut om ingående av avtal och beslut om likvida placeringar samt vid val av ordförande skall samtliga till styrelsen valda ledamöter vara närvarande.

Vid beslut om reparationer eller underhåll överstigande 20 basbelopp, men understigande 50 basbelopp, skall den fulltaliga styrelsens beslut vara enhälligt eller beslutet hänskjutas till nästa stämma. (Se också § 32.)

## **KONSTITUERING, FIRMATECKNING**

### **§ 26**

Styrelsen konstituerar sig själv. Detta skall ske inom 10 dagar.

### **§ 27**

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

## **RÄKENSKAPSÅR**

### **§ 28**

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1- 31/12. Senast fyra veckor före ordinarie årsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

## **REVISORER**

### **§ 29**

Revisorerna skall vara minst två och högst tre varav minst en internrevisor samt minst en och högst två suppleanter. Internrevisor och suppleant skall vara medlem i föreningen. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie årsstämma fram till nästa ordinarie årsstämma. Om föreningen har

statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

### **§ 30**

Anbudsförfarande och projekthantering samt överlåtelse av bostadsrätt skall löpande granskas av internrevisor.

### **§ 31**

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

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **§ 32**

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

Underhåll och investeringar överstigande 50 basbelopp skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Akuta åtgärder vid tex frysskador eller risk för skador på medlem eller tredje man beslutas av enhällig och fulltalig styrelse.

### **§ 33**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen inom fyra månader efter utgången av varje räkenskapsår.

### **§ 34**

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller 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.

## **MOTIONSRÄTT**

### **§ 35**

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före februari månads utgång eller den tid som styrelsen bestämmer.

## **DAGORDNING**

### **§ 36**

På ordinarie årsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
5. Fastställande av röstlängd.
6. Godkännande av dagordningen.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Beslut om innevarande års driftsbudget, underhåll och investeringar.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 35
20. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman. Beslut får vid extra föreningsstämma inte fattas i andra ärenden än de som angetts i kallelsen.

Som stämмоordförande får väljas person som inte är medlem i föreningen.

Som justeringsman får endast väljas person som är medlem i föreningen.

## **KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA**

### **§ 37**

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 35 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

## **RÖSTRÄTT**

### **§ 38**

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

## **OMBUD, FULLMAKT**

### **§ 39**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen samt dennes juridiska ombud får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakt gäller högst tre månader från utfärdandet. Blankett för fullmakt skall delas ut med kallelsen till föreningsstämma.

## **BITRÄDE**

### **§ 40**

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, eller annan närstående eller annan medlem eller juridiskt ombud får vara biträde.

## **BESLUT VID STÄMMA**

### **§ 41**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

## **VALBEREDNING**

### **§ 42**

Vid ordinarie årsstämma utses valberedning med lägst 5 och högst 9 medlemmar för tiden intill dess nästa ordinarie årsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på årsstämma.

## **PROTOKOLL**

### **§ 43**

Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om

protokollets innehåll gäller

1. Att röstlängd, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet
2. Att stämmans beslut skall föras in i protokollet
3. Om omröstning har ägt rum, att resultatet skall anges

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

## **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

### **§ 44**

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

## **FONDER OCH LIKVIDA MEDEL**

### **§ 45**

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp enligt föreningens underhållsplan.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Likvida medel skall placeras med högsta möjliga avkastning dock utan att riskera det insatta kapitalet.

## **ÄNDRING AV FÖRENINGENS STADGAR**

### **§ 46**

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

## **UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM**

### **§ 47**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Om årsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

## **ÖVRIGT**

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma 2016-04-28.