

Stadgar
för
Bostadsrättsföreningen
Barnängshusen

Organisationsnummer

769607-6418

Den 18 maj 2022

Innehåll

FÖRENINGEN.....	5
§ 1 Firma, ändamål och säte	5
§ 2 Upplåtelsens omfattning m.m.....	5
§ 3 Definitioner.....	5
MEDLEMSKAP.....	5
§ 4 Föreningens medlemmar	5
§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap	6
§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt.....	6
UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	6
§ 7 Upplåtelseavtal	6
§ 8 Förhandsavtal	7
§ 9 Överlåtelseavtal	7
§ 10 Ogiltighet vid vägrat medlemskap.....	7
§ 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt	7
§ 12 Betalningsansvar vid övergång av bostadsrätt.....	8
§ 13 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare.....	8
§ 14 Avsägelse av bostadsrätt.....	8
§ 15 Hävning av upplåtelseavtalet.....	8
AVGIFTER TILL FÖRENINGEN	8
§ 16 Allmänt om avgifter till föreningen.....	8
§ 17 Årsavgift och andelstal	9
§ 18 Överlåtelseavgift, pansättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand	10
§ 19 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning	10
§ 20 Öviga avgifter	10
§ 21 Föreningens legala panträtt.....	10
ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN	11
§ 22 Avsett ändamål	11
§ 23 Sundhet, ordning och skick	11
§ 24 Upplåtelse av lägenheten i andra hand	12
§ 25 Inneboende	12
UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN	12
§ 26 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar.....	12
§ 27 Balkong, altan, takterrass, uteplats	13

Den 18 maj 2022

§ 28 Våttutrymmen och kök	13
§ 29 Föreningens ansvar	13
§ 30 Reparationer pga. brand- eller vattenledningsskada	14
§ 31 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister	14
§ 32 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för	14
§ 33 Ersättning för inträffad skada	14
§ 34 Avhjälpande av brist på bostadsrättshavarens bekostnad	15
§ 35 Föreningens rätt till tillträde till lägenhet	15
§ 36 Ändring av lägenhet	15
UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN OCH UNDERHÅLLSFONDER	15
§ 37 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader	15
§ 38 Fond för underhåll	16
FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN TILL LÄGENHETEN	16
§ 39 Förverkandegrunder	16
§ 40 Hinder för förverkande	17
§ 41 Möjlighet att vidta rättelse m.m.	17
§ 42 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse	18
§ 43 Skyldighet att avflytta	18
§ 44 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning	19
§ 45 Förfarandet vid uppsägning	19
§ 46 Tvångsförsäljning	19
STYRELSEN OCH VALBEREDNING	19
§ 47 Allmänt	19
§ 48 Ledamöter och suppleanter	20
§ 49 Ordförande, sekreterare m.fl.	20
§ 50 Sammanträden	20
§ 51 Styrelsens beslutsförhet	20
§ 52 Protokoll	21
§ 53 Vissa beslut	21
§ 54 Firmateckning	21
§ 55 Besiktningar	21
§ 56 Likhetsprincipen	22
§ 57 Valberedning	22
FÖRENINGSSTÄMMA	22

Den 18 maj 2022

§ 58 När stämma ska hållas	22
§ 59 Dagordning	22
§ 60 Kallelse	23
§ 61 Motioner	23
§ 62 Rösträtt, ombud och biträde.....	23
§ 63 Beslut och omröstning	24
§ 64 Särskilda villkor för vissa beslut	24
§ 65 Ändring av stadgarna.....	25
ÅRSREDOVISNING, RÄKENSKAPER OCH REVISION	26
§ 66 Räkenskapsår	26
§ 67 Årsredovisning och fördelning av resultat.....	26
§ 68 Revisorer.....	26
§ 69 Revisorernas granskning	26
§ 70 Årsredovisningen och revisorernas berättelse	27
ÖVRIGT	27
§ 71 Meddelanden till medlemmar.....	27
§ 72 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses	27
§ 73 Annan lagstiftning	27

Den 18 maj 2022

FÖRENINGEN

§ 1 Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Barnängshusen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet främja de principer som kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Stockholm.

§ 2 Upplåtelsens omfattning m.m.

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan och dessa stadgar samt i Bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§ 3 Definitioner

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

En lägenhet kan vara en bostadslägenhet eller en lokal. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som helt eller inte till oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet. Till lägenhet kan höra mark.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

§ 4 Föreningens medlemmar

Medlemskap kan beviljas fysisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Den 18 maj 2022

§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

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

Förutom fysisk person får också kommun och/eller region som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet beviljas medlemskap i föreningen.

§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Vid förvärv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som gör sannolik att han eller hon ska bosätta sig i lägenheten. Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så (se dock följande stycke angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv).

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:37 6) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap. 3 och 5 §§ bostadsrättslagen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, får maken inte vägras inträde i föreningen. Medlemskap får heller inte vägras när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 7 Upplåtelseavtal

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen. I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

Den 18 maj 2022

§ 8 Förhandsavtal

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

§ 9 Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller villkoren i första stycket är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

§ 10 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

Om förvärvaren i sådant fall vägras inträde i föreningen, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

En överlåtelse som avses i 11 § femte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen, såvida inte annat anges nedan.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Den 18 maj 2022

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) 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 8 kap. bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 12 Betalningsansvar vid övergång av bostadsrätt

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen.

När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

§ 13 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 14 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna. Bostadsrätten övergår till föreningen utan ersättning till bostadsrättshavaren.

§ 15 Hävning av upplåtelseavtalet

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en (1) månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till ersättning för skada.

AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

§ 16 Allmänt om avgifter till föreningen

För varje bostadsrätt ska till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Föreningen äger rätt att ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av lägenhet.

Den 18 maj 2022

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

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

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

§ 17 Årsavgift och andelstal

Fastställande av årsavgiften

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

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

Årsavgift enligt särskild debitering

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

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

Betalning av årsavgiften

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

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

Andelstal

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämma (se § 64 punkt 6 nedan). Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

Den 18 maj 2022

§ 18 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand

Föreningen äger rätt att

- vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som ska betalas av den förvärvande bostadsrättshavaren. Överlåtelseavgiften uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.
- vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som ska betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren). Pantsättningsavgiften uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.
- vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år uppgår till ett belopp motsvarande högst tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 19 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning

Om inte årsavgiften eller annan avgift till föreningen betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Vid försenad betalning av avgift eller annan förpliktelse mot föreningen ska bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkasso avgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 20 Övriga avgifter

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

§ 21 Föreningens legala panträtt

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelsesavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahands-upplåtelse. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpansrätt och den har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten, om inte annat följer av 7 kap.31 § bostadsrättslagen.

Den 18 maj 2022

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

§ 22 Avsett ändamål

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

Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är bostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om bostadsrättshavaren med eller utan föreningens tillstånd använder lägenheten för annat än avsett ändamål, svarar bostadsrättshavaren för nedan angivna kostnader såvida inte annat avtalats.

- Kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål,
- Kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter,
- Kostnader för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten, samt
- Kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick.

§ 23 Sundhet, ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska 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 ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Om föreningen antagit ordningsregler, är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer störningar i boendet, ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

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

Den 18 maj 2022

§ 24 Upplåtelse av lägenheten i andra hand

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

Styrelsens samtycke krävs dock inte, om lägenheten är avsedd för boende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 25 Inneboende

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

UNDERHÅLL AV LÄGENHETEN

§ 26 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han eller hon är skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigbeten är väl underhållna och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bl. a.

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak,
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten,
- säkringsskåp, strömbrytare, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten,
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning),
- varmvattenberedare (förutsatt att den inte är integrerad med anordning som föreningen svarar för enligt § 29),

Den 18 maj 2022

- brandvarnare,
- eldstäder,
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar,
- lister, foder, socklar och stuckaturer,
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier,
- lägenhetens ytterdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar, samt
- till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätningslister.

Bostadsrättshavaren svarar vidare för målning av insidan av ytter-, balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier.

Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

§ 27 Balkong, altan, takterrass, uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats, svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för golvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Om lägenheten är utrustad med takterrass, ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

§ 28 Våttutrymmen och kök

Beträffande våttutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl. a.

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn,
- inredning och belysningsarmaturer,
- elektrisk handdukstork,
- vitvaror och sanitetsporcelain,
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås,
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen,
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler,
- vitvaror, samt
- köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring av dessa och byte av filter).

§ 29 Föreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av nedan inredning och installationer förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa

- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler, vilka tjänar mer än en lägenhet,

Den 18 maj 2022

- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten,
- värmepanna/värmepump,
- vattenfyllda radiatorer och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning),
- golvbrunn,
- fönsterbågar och fönsterkarmar,
- målning av utsidan av ytter-, balkong- och altandörrar, fönsterbågar och fönsterkarmar samt inglasningspartier,
- rökkanaler,
- fastighetsboxar, brevlådor, brevinkast, samt
- staket.

§ 30 Reparationer pga. brand- eller vattenledningsskada

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

§ 31 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

§ 32 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för

Föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt ovan. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 33 Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den

Den 18 maj 2022

skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller dock för brand- eller vattenledningsskada (se § 30 ovan).

§ 34 Avhjälpande av brist på bostadsrättshavarens bekostnad

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §§ 26-28 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 35 Föreningens rätt till tillträde till lägenhet

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 34. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas 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 lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 36 Ändring av lägenhet

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN OCH UNDERHÅLLSFONDER

§ 37 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader

Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

Den 18 maj 2022

§ 38 Fond för underhåll

Inom föreningen ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader (fond för yttre underhåll).

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som framgår av underhållsplan enligt § 37 ovan.

FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN TILL LÄGENHETEN

§ 39 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av §§ 40 och 41 nedan, förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet mer än en vecka efter förfalldagen och när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfalldagen,

3. Olovlig andrahandsupplåtelse

Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andrahand,

4. Annat ändamål eller inneboende till men för föreningen eller medlem

Om lägenheten använts i strid med avsett ändamål eller om bostadsrättshavaren har inneboende till men för föreningen eller annan medlem,

5. Ohyra

Om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andrahand, 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. Vanvård, störningar, brott mot sundhet, ordning och gott skick

Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina Skyldigheter enligt 23 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,

7. Vägrat tillträde

Den 18 maj 2022

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 35 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta, samt

8. Brottsligt förfarande m.m.

Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 40 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 39 § punkt 8 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting. En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte heller läggas till grund för förverkande.

§ 41 Möjlighet att vidta rättelse m.m.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 39 § punkt 3, 4 eller 6-8 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning inte ske på grund av olovlig andrahandsupplåtelse enligt 39 § punkt 3 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Vid olovlig andrahandsupplåtelse måste föreningen säga till bostadsrättshavaren att vidta rättelse inom två (2) månader från den dag föreningen fick reda på den olovliga andrahandsupplåtelsen för att bostadsrättshavaren ska få skiljas från lägenheten på den grunden.

Uppsägning av bostadslägenhet på grund av störningar i boendet enligt 39 § punkt 6 får inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller 39 § punkt 6, även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnden krävs om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 24.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 39 § punkterna 1-4 eller 6-8 ovan 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 § 23 fjärde stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 39 § punkt 5 eller 8.

Den 18 maj 2022

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 39 § punkt 9 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) 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 intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 42 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse

Är nyttjanderätten enligt 39 § 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 han eller hon på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

- 1) om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre (3) veckor från det
 - a) att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap. 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
- 2) om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två (2) veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap. 27 och 28 §§ 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 avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i 39 § punkt 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

§ 43 Skyldighet att avflytta

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 39 § punkt 1, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Den 18 maj 2022

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 39 § punkt 3, 4 eller 8, 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 39 § punkt 2 och bestämmelserna i 42 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 39 § punkt 2 tillämpas övriga bestämmelser i 42 §.

§ 44 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning

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

§ 45 Förfarandet vid uppsägning

En uppsägning ska vara skriftlig och delges den som söks för uppsägning.

§ 46 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 39 § ovan, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. 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.

Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

STYRELSEN OCH VALBEREDNING

§ 47 Allmänt

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

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

Styrelsen ska med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Den 18 maj 2022

§ 48 Ledamöter och suppleanter

Mandatperiod

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma, ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

För det fall vakanser uppkommer efter ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma. Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den ledamot eller suppleant som ska ersättas.

Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt hur dessa utses

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst nio (9) ledamöter. Styrelsesuppleanter kan väljas och om så sker, ska antalet uppgå till höst tre (3) suppleanter.

Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll och vara bosatt i föreningens hus.

Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

§ 49 Ordförande, sekreterare m.fl.

Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till den ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande, ska styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare och kassör utses.

§ 50 Sammanträden

Ordföranden ska se till att sammanträde hålls när så behövs.

Styrelseledamoten har rätt att begära att styrelsen ska sammankallas. Sådan begäran ska framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen ska behandla. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

§ 51 Styrelsens beslutsföret

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. 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. I det fall styrelsen inte är

Den 18 maj 2022

fulltalig när ett beslut ska fattas gäller för beslutsförheten att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

Styrelsen får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

§ 52 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska undertecknas eller justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Tid för sammanträdet, vilka som närvarat samt vilka beslut som fattats ska anges i protokollet. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

§ 53 Vissa beslut

Beslut om inteckning m.m.

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

Beslut om bostadsrättstillägg

Styrelsen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar, s.k. bostadsrättstillägg.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m.m.

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

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

Kollektivanslutning bredband, telefoni, TV m.m.

Styrelsen får träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster.

§ 54 Firmateckning

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

§ 55 Besiktningar

Styrelsen ska fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge

Den 18 maj 2022

redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

§ 56 Likhetsprincipen

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

§ 57 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits.

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 58 När stämma ska hållas

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 59 Dagordning

Vid ordinarie stämma ska förekomma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Styrelsens översiktliga genomgång
9. Framläggande av styrelsens årsredovisning
10. Framläggande av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Den 18 maj 2022

14. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
15. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
16. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisorer och revisorssuppleanter
19. Val av valberedning
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (propositioner) samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
21. Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt punkt 1-7 samt 20 ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne annan person som styrelsen därtill utser.

§ 60 Kallelse

Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar. Därvid ska genom hänvisning till § 59 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges.

§ 61 Motioner

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast sex (6) veckor innan föreningsstämman. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

§ 62 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Den 18 maj 2022

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar och lag.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara

- annan medlem (innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt får endast en av dem företräda annan medlem som ombud),
- medlemmens make/registrerad partner,
- sambo,
- föräldrar,
- syskon, eller
- barn.

En medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara

- annan medlem,
- medlemmens make/registrerad partner,
- sambo,
- föräldrar,
- syskon, eller
- barn.

§ 63 Beslut och omröstning

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

§ 64 Särskilda villkor för vissa beslut

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

Den 18 maj 2022

1. Ändring av insats som rubbar inbördes förhållanden

Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt, om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

2. Ökning av samtliga insatser utan rubbning av inbördes förhållanden

Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt, om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet, om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

3. Förändring eller ianspråktagande av bostadsrättslägenhet

Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt, om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

4. Utvidgning av föreningens verksamhet

Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

5. Överlåtelse av hus med bostadsrätt

Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

6. Ändring av andelstal som rubbar inbördes förhållanden

Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet.

Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 3 eller 5 ovan.

§ 65 Ändring av stadgarna

Majoritetskrav

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst en enkel majoritet i den första stämman samt minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Den 18 maj 2022

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas, fordras att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrätthavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Registrering

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

ÅRSREDOVISNING, RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 66 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med 1 januari till och med 31 december.

§ 67 Årsredovisning och fördelning av resultat

Styrelsen ska senast inom tre (3) månader från varje räkenskapsårs utgång till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande planerad underhållsinsats för nästkommande år. Om en underhållsinsats inte skulle vara inplanerad för något år ska avsättningen till yttre fonden uppgå till lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Utdelning till medlemmar ska ej ske.

§ 68 Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en (1) revisor och en (1) revisorssuppleant, av vilka båda bör vara auktoriserade revisorer.

Om ett registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn.

§ 69 Revisorernas granskning

Revisorerna ska i den omfattning som följer av god revisionsred granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna ska följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionsred.

Den 18 maj 2022

Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning ska styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 70 Årsredovisningen och revisorernas berättelse

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast en (1) vecka före ordinarie föreningsstämma.

ÖVRIGT

§ 71 Meddelanden till medlemmar

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar.

§ 72 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses

Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

§ 73 Annan lagstiftning

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.