



Brf. Brunkebergsgården

**Stadgar för
bostadsrättsförening
Brunkebergsgården**

Organisationsnummer 769617-1938

Rev. Den 4 juli 2017

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	s. 2
FÖRENINGENS FIRMANAMN OCH SÄTE	s. 4
§1 Föreningens firmanamn	s. 4
§2 Föreningen säte	s. 4
FÖRENINGENS ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET	s. 4
§3 Föreningen ändamål och verksamhet	s. 4
RÄKENSKAPSÅR	s. 4
4 § Föreningens räkenskapsår	s. 4
MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT	s. 4
5 § Överlåtelse och medlemskap	s. 4
6 § Ogiltig överlåtelse vid vägrat medlemskap	s. 4
7 § Formkrav vid överlåtelse – överlåtelseavtal	s. 4
8 § Andel i bostadsrätt	s. 4
9 § Överlåtelse vid bodelning, arv, testamente, etc.	s. 4
10 § Överlåtelse vid dödsbo	s. 4
INSATSER OCH ÅRSavgIFTER	s. 5
11 § Insatser och årsavgifter	s. 5
ÖVRIGA avgIFTER	s. 5
12 § Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift	s. 5
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	s. 5
13 § Bostadsrättens användningsområde	s. 5
14 § Förändringar i föreningens markplan och balkonger	s. 5
15 § Väsentliga förändringar i lägenheten	s. 6
16 § Gemensamma underhållsåtgärder	s. 6
17 § Bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenhetens skick	s. 6
<i>Förtydligande till vad som räknas till lägenhetens inre</i>	s. 6
18 § Felanmälan	s. 7
19 § Störningar	s. 7
20 § Störningar vid renoveringsarbete och reparation	s. 7
21 § Andrahandsupplåtelse	s. 7
FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST	s. 7
22 § Föreningens rätt att avhjälpa brist	s. 7
23 § Tillträde till lägenheten	s. 8

FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN TILL BOSTADSRÄTTEN **s. 8**

24 § Förverkande av bostadsrätt	s. 8
25 § Förfarande vid uppsägning	s. 8
26 § Tvångsförsäljning	s. 8

FÖRENINGENS ORGANISATION **s. 8**

27 § Styrelse	s. 8
28 § Konstituering och beslutsförhet	s. 8
29 § Firmateckning	s. 8
30 § Styrelsens åligganden	s. 8
31 § Revisor	s. 9

FÖRENINGSTÄMMA **s. 9**

32 § Ordinarie och extrastämma	s. 9
33 § Kallelse till föreningsstämma	s. 9
34 § Motionsrätt	s. 9
35 § Dagordning	s. 9
36 § Protokoll	s. 10
37 § Röstning, ombud och biträde	s. 10
38 § Föreningsstämmans beslut	s. 10

AVSÄTTNING, UNDERHÅLLSPÅN OCH ANVÄNDING AV ÅRSVINST **s. 10**

39 § Underhållsfond och underhållsplan	s. 10
40 § Vinst	s. 10

ÖVRIGA BESTÄMMELSER **s. 10**

41 § Föreningens upplösning	s. 10
42 § Övriga lagar, regler och förordningar	s. 10
43 § Stadgeändring	s. 10
44 § Bosättningskrav	s. 10

FÖRENINGENS FIRMANAMN OCH SÄTE

1 § Föreningens firmanamn är Bostadsrättsföreningen Brunkebergsgården.

2 § Föreningen Brunkebergsgården har sitt säte i Upplands Väsby Kommun, Stockholms län.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET

3 § Föreningen har till ändamål att på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen ska 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 sådan bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

RÄKENSKAPSÅR

4 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**5 § Överlåtelse och medlemskap**

När en bostadsrätt överläts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i bostadsrättsföreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på så sätt som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av säljare och köpare och innehålla uppgift om den lägenhet som överläts samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Den som bostadsrätten övergår till måste vara medlem i bostadsrättsföreningen Brunkebergsgården.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, senast inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för prövning har föreningen rätt att ta en kreditupplysning eller liknande avseende sökanden. Medlemskap i föreningen kan beviljas för fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. En medlem som upphör att vara bostadsrättsinnehavare ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medgett något annat. En medlem får inte utträda ur föreningen, så länge denne innehar bostadsrätt. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om det på goda grunder kan antas att förvärvaren inte för egen del permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

6 § Ogiltig överlåtelse vid vägrat medlemskap

Överlåtelse är ogiltig om den som köpt en bostadsrätt, ej antas som medlem i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem ska föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning utom i fall då en juridisk person, enligt 6 kap 1 § andra stycket bostadsrättslagen, får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

7 § Formkrav vid överlåtelse - överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande ska i tillämpliga delar gälla vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

8 § Andel i bostadsrätt

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

9 § Överlåtelse vid bodelning, arv, testamente, etc.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

10 § Överlåtelse vid dödsbo

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Ett år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av

bostadsrättsinnehavarens 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. Motsvarande gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

INSATSER OCH ÅRSavgIFTER

11 § Insatser och årsavgifter

Insatser och årsavgifter fastställs av styrelsen. Om en insats ska ändras måste alltid beslut om detta fattas på föreningsstämma. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader såsom drift, underhåll, kapital, amorteringar, skatter och avsättning till underhållsfond m.m. Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat via stämmobeslut. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller ström, TV, bredband m.m. skall erläggas efter förbrukning eller area. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Årsavgifterna ska betalas in på det konto som är förtryckt på inbetalningsavin.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

ÖVRIGA avgIFTER

12 § Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Förvärvaren svara för att överlåtelseavgiften betalas. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Om bostadsrättsinnehavaren betalar sin avgift på post- eller bankkontor anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättsinnehavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post-, eller girokonto eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

13 § Bostadsrättens användningsområde

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

Bostadsrättsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Om bostadsrättsinnehavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Bostadsrättsinnehavaren får inte förvara farliga kemikalier i lägenheten, i förrådet eller i anslutning till bostadsrättsföreningens andra lokaler. Dessutom skall rådande föreskrifter och regler från brandskyddsmyndighetens följas av bostadsrättsinnehavaren.

14 § Förändringar i föreningens markplan och balkonger

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar väsentliga förändringar på markplan och balkonger. Till väsentliga förändringar räknas bl.a.:

- Ändringar i befintlig balkong
- åtgärd som kräver bygglov gällande altan och uteplats
- ingrepp på föreningens fastigheter
- planteringar av träd och högre buskage

Alla förändringar ska anmälas till styrelsen och de åtgärder som styrelsen medger, ska styrelsen tillhandahålla bestämmelser och ritningar för. Styrelsen får vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett

fackmannamässigt sätt samt att utföraren måste vara behörig och certifierad i den bransch där denne verkar inom.

15 § Väsentliga förändringar i lägenheten

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar väsentliga förändringar. Till väsentliga förändringar räknas bland annat

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- Åtgärd som kräver bygglov
- ändring av befintliga ledningar för el, avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Alla förändringar ska anmälas till styrelsen och de åtgärder som styrelsen medger. Styrelsen får vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt samt att utföraren måste vara behörig och certifierad i den bransch där denne verkar inom. I våtrumsutrymmen ska den/de som utför arbetet inneha våtrumscertifikat och vara auktoriserad av GVK (Golvbranschens våtrumskontroll) eller BKR (Byggkeramikrådet).

16 § Gemensamma underhållsåtgärder

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

17 § Bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenhetens skick

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler. Bostadsrättsinnehavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom

- hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
- vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till dennes hushåll eller som besöker denne som gäst
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättsinnehavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn. Femte stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Förtydligande till vad som räknas till lägenhetens inre och skall på bostadsrättsinnehavarens bekostnad hållas i gott skick:

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättsinnehavaren svarar för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- icke bärande innerväggar samt ytbehandling på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med

- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättsinnehavaren därutöver bland annat för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- klänring inklusive rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- motordriven fläkt ej tillåtet
- vattenburen handukstork samt vattenburen golvvärme ej tillåtet

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

- vitvaror
- köksfläkt som kolfilterfläkt, ventilationsdon. motordriven köksfläkt ej tillåtet
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- rensning av vattenlås

Ytterligare installationer

Bostadsrättsinnehavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättsinnehavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

18 § Felanmälan

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

19 § Störningar

När bostadsrättsinnehavaren 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. Särskild hänsyn bör tas mellan 22 - 06.

Bostadsrättsinnehavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

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

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

20 § Störningar vid renoveringsarbete och reparationer

Renoveringsarbete och reparationsarbete får endast utföras under vardagar samt lördagar mellan klockan 08 till klockan 21.

21 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand i ett år i taget till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST

22 § Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

23 § Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättsinnehavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN TILL BOSTADSRÄTTEN**24 § Förverkande av bostadsrätt**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättsinnehavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten o inte visar giltig ursäkt för det
- bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

25 § Förfarande vid uppsägning

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

26 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

FÖRENINGENS ORGANISATION**27 § Styrelse**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma. Minst två av dessa ledamöter väljs för en period om två år. Resterande väljs om en period på ett år. Suppleanter väljs på ett år.

28 § Konstituering och beslutsföret

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter tillsammans eller av en styrelseledamot tillsammans med en annan person som styrelsen därtill utsett.

30 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

31 § Revisor

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Det åligger revisor

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSTÄMMA

32 § Ordinarie och extrastämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

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

33 § Kallelse till stämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress. Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev eller föreningens hemsida. Kallelse får utfärdas tidigast tre veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

34 § Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid, minst fyra veckor innan, eller den senare tid styrelsen beslutar.

35 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

1. Mötets öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande på stämman
4. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
18. Mötets avslutande

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

36 § Protokoll

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den som stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

- att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
- att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
- om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande. Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

37 § Röstning, ombud och biträde

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder, barn eller godman. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. En medlem kan vid föreningsstämman medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon, barn eller godman. Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

38 § Föreningsstämmans beslut

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

AVSÄTTNING, UNDERHÅLLSPLAN OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

39 § Underhållsfond och underhållsplan

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp med minst 100.000 (ett hundra tusen) kronor.

40 § Vinst

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

41 § Föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29§ bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna enligt följande:

- Erlagda insatser och upplåtelseavgifter återbetalas.
- Överskott efter dispositioner skall fördelas i förhållande till bostadsrättsinnehavarnas andelstal.

42 § Övriga lagar, regler och förordningar

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (1987:667), föreningens föreskrifter och trivselhandbok samt tillämpliga lagar.

43 § Stadgändring

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614). Beslut om ändring av föreningens stadgar som innebär ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna skall beräknas är giltigt endast om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

44 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.