

**Stadgar för bostadsrättsföreningen Grönland 23 (org nr 71 64 18 – 7622)
giltiga från november 2015, ändrade 3maj 2019 (se sista sidan)**

STADGAR – register

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 § Föreningens firma och säte

2 § Föreningens ändamål

MEDLEMSKAP

3 § Allmänna bestämmelser

4 § Uteslutning och utträde

INSATS OCH AVGIFTER

5 § Årsavgift, andelstal

6 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och dröjsmålsränta

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

7 § Upplåtelseavtalets innehåll

8 § Överlåtelseavtalets innehåll

9 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

10 § Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse

11 § Bodelning, arv, testamente m.m.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

12 § Avsägelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

13 § Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen

13.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar

13.2 Underhåll av balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats

13.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist

13.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada

13.5 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren

13.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist

13.7 Föreningens underhållsansvar

13.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder

14 § Försäkringar

15 § Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten

16 § Störningar, sundhet, ordning och gott skick

17 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

18 § Upplåtelse i andra hand

19 § Lägenhetens ändamål

20 § Inneboende

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

21 § Förverkande av nyttjanderätt

RÄKENSKAPSÅR

22 § Föreningens räkenskapsår

STYRELSE

23 § Antal styrelseledamöter och suppleanter

24 § Konstituering och beslutsförhet

25 § Firmateckning

26 § Beslut om föreningens egendom

27 § Styrelsens åligganden

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

28 § Medlems- och lägenhetsförteckning

REVISOR

29 § Föreningens revisor

FÖRENINGSTÄMMA

30 § Föreningsstämma och kallelse

31 § Motioner

32 § Dagordning

33 § Protokoll

34 § Rösträtt och omröstning

UNDERHÅLLSPÅN OCH FOND

35 § Underhållsplan och avsättning till fond

VINST

36 § Vinstfördelning

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

37 § Föreningens upplösning

ÖVRIGT

38 § Annan lagstiftning

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Grönland 23.

Styrelsens säte är i Stockholm.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus åt medlemmarna upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse del av huset. En upplåtelse kan även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset. Upplåtelsen leder till att en medlem får en rätt till bostad och/eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av föreningens styrelse om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligt och vara försedd med sökandes namnunderskrift i original. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligt och vara försedd med medlemmens namnunderskrift i original. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag ta kreditupplysning på den sökande. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att hen får kvarstå som medlem.

§ 4

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge hen innehar bostadsrätt i föreningens hus.

INSATS OCH AVGIFTER

§ 5

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman i enlighet med bostadsrättslagen.

Varje bostadsrättshavare ska betala årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för föreningens verksamhet samt för de i § 35 angivna avsättningarna. Årsavgiften ska fördelas i förhållande

till bostadsrätternas andelstal. Beslut att ändra det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska fattas av föreningsstämma.

Beslut om ändring av stadgarna, där beslutet även avser ändring av grunden för årsavgifterna ska fattas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen 9 kap 23 §.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, gas eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning.

§ 6

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 3,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken, som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till två procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till tio procent per år av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften proportionellt mot upplåtelse tiden.

Avgifterna enligt §§ 5 och 6 ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om de inte betalas i tid, har föreningen rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfallodagen tills full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt inkassolagen (1981:739).

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 7

Bostadsrätt upplåts skriftligt och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

§ 8

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska vara skriftligt och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och det pris som ska betalas. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtalet ska överlämnas till styrelsen.

§ 9

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nya innehavaren utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas som medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får dock föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsskifte 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.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG**§ 10**

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda, och föreningen bör godta hen som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte heller vägras på grund av något, som enligt lag anses diskriminerande.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen. En juridisk person, som är medlem i föreningen, får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller partner i ett registrerat partnerskap får maken eller partnern vägras inträde i föreningen endast om hen inte uppfyller villkoren för medlemskap, och det skäligen kan fordras att hen uppfyller sådana villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt har övergått till någon närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som bostadsrätten har övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet har skett vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits som medlem, ska föreningen lösa in bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt § 9 ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

§ 11

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

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 12

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år efter upplåtelsen. Avsägelsen ska göras skriftligt till styrelsen.

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 13

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar som styrelsen meddelar.

Alla åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten
 - a) Ytskikt på rummens väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt.
 - b) Icke bärande innervägg,
 - c) Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och

tättningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel (jämför dock punkt 7 d),

- d) Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel. Bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för ytterdörrens utsida.
 - e) Innerdörr och säkerhetsgrind,
 - f) lister, foder och stuckaturer,
 - g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
 - h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte betjänar fler än en lägenhet,
 - i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten, exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
 - j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte betjänar fler än en lägenhet.
 - k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
 - l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
 - m) eldstad och kakelugn,
 - n) köksfläkt jämte kåpa, kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
 - o) brandvarnare,
 - p) egna installationer, såvida inget annat framgår av dessa stadgar.
2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.
3. 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 annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

- 2019052206590
4. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av
 - a) bostadsrättshavaren själv,
 - b) någon som tillhör dennes hushåll eller som besöker hen som gäst,
 - c) någon annan som hen har inrymt i lägenheten, eller
 - d) någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten.
 5. För reparation på grund av brandskada som har uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om hen har brustit i omsorg eller tillsyn. Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.
 6. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister gällande sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

7. Föreningen ansvarar för fastigheten och allt som medlemmen inte ansvarar för, såsom
 - a. ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna, och dessa betjänar fler än en lägenhet,
 - b. vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon,
 - c. i fråga om ledning för el, svarar föreningen fram till lägenhetens säkringskåp,
 - d. ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr,
 - e. vattenburen handdukstork,
 - f. ventilationskanaler och rökgång, dock inte rökgång i kakelugn,
8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sägs bostadsrättshavaren ska svara för. I fråga om mer omfattande åtgärder ska beslutet fattas av stämman.

§14

Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

§ 15

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

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 inte vägra att medge sådant tillstånd som avses i första stycket, om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

§ 16

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska hen 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 och utanför huset. Hen ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hen svarar för enligt § 13, punkt 4 b.

Om det förekommer sådana störningar som avses i första stycket ska föreningen

1. uppmana bostadsrättshavaren att se till att störningarna omedelbart upphör, samt
2. om det finns anledning till det underrätta socialnämnden eller annat lämpligt organ.

Om störningarna är särskilt allvarliga till art eller omfattning, kan föreningen säga upp bostadsrättshavaren.

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

§ 17

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 13. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

§ 18

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

Om styrelsen inte samtycker till 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 och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits som medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

§ 19

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

§20

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT**§ 21**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som har tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala upplåtelseavgift utöver två veckor efter det att föreningen efter förfallodagen uppmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en månad efter förfallodagen eller vid upprepade tillfällen försummar att betala i tid,

- 3) om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används i strid mot § 19 eller § 20,
- 5) om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom att inte så snabbt som möjligt underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 16 vid användning av lägenheten, eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 17 och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det hen ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9) om lägenheten helt eller delvis används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i hushållet för brott.

Uppsägning på grund av första stycket p 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av p 3 får dock inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar gäller vad som sägs i p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om lägenheten har varit upplåten i andra hand på det sätt som anges i § 18.

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

RÄKENSKAPSÅR

§ 22

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m den 1 januari t o m den 31 december.

STYRELSE

§ 23

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och minst en och högst tre suppleanter, vilka väljs samtidigt av föreningen på ordinarie stämma tills nästa ordinarie stämma har hållits. Vid avsägelse under året kan fyllnadsval förrättas av extra stämma.

§ 24

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när minst hälften av antalet styrelseledamöter, eller för dem tjänstgörande suppleanter, är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening som biträds av mer än hälften av de röstande eller, vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

§ 25

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

§ 26

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark, såsom väsentliga ny- till- eller ombyggnader. Styrelsen får dock inteckna och belåna föreningens egendom. Vad som gäller förändring av lägenhet regleras i § 15.

§ 27

Det åligger styrelsen bland annat att

1. till ordinarie stämma avge årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid årets utgång (balansräkning),
2. upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
3. minst en gång årligen besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
4. minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret till revisorn,
5. protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska justeras av ordföranden och förvaras på ett betryggande sätt, samt tillställas revisorn, samt

6. senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
7. Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

§ 28

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar och över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt.

REVISOR

§ 29

Revisor och suppleant för denne väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. Därvid utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 30

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisorn eller minst en tiondel av de röstberättigade medlemmarna skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma eller andra meddelanden ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller med e-post. Kallelse till stämma ska ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem som inte bor i huset ska kallas skriftligt till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex och senast två veckor före föreningsstämma.

§ 31

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie stämma ska framställa sin begäran till styrelsen senast den 1 februari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

§ 32

Vid ordinarie stämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Beslut om dagordning
4. Val av protokollförare för stämman
5. Val av två protokolljusterare och rösträknare
6. Frågan om stämman har blivit utlyst enligt stadgarna
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Fråga om arvode för styrelse och revisor
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Tillsättande av valberedning
17. Ärenden som styrelsen har tagit upp i kallelsen eller som medlem har anmält enligt § 31.
18. Övriga ärenden som kan föranleda diskussion men inte beslut
19. Stämmans avslutande

Vid extra stämma kan utöver punkterna 1-7 och 19 endast förekomma till beslut de ärenden för vilka stämman har utlysts och som har angivits i kallelsen.

§ 33

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet tillställas medlemmarna.

§ 34

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska förete en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud

får inte företräda mer än en medlem utöver sin egen bostadsrätt. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde, vars uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- förälder
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man.

Om medlemmen har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare. Medlem som är en juridisk person företräds av legal företrädare. Person som biträder medlem på föreningsstämma har även yttranderätt.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad begär sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av stämmans ordförande. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutats av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

De fall – bland annat i fråga om ändring av dessa stadgar och ändring av andelstal - där särskild röstövertikt krävs för beslut, behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

Föreningsstämma får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutats av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

UNDERHÅLLSPPLAN OCH FOND

§ 35

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för föreningens fastighet och årligen budgetera och säkerställa medel för att trygga underhållet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form avskrivning på föreningens byggnad, kan

avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår minskas i motsvarande mån.

VINST

§ 36

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 37

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar fördelas till medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

ÖVRIGT

§ 38

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

Att ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 21 april 2015, och bekräftats enhälligt vid extra föreningsstämma den 13 oktober 2015, samt registrerats av Bolagsverket den 9 november 2015, intygar undertecknade styrelseledamöter.

Jörn Beckmann, ordförande

Gabriel Romanus, sekreterare

Vid ordinarie föreningsstämma den 24 april 2018 beslöts om ändringar av paragraferna 27.6, 30, och 34. Dessa ändringar, föranledda av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar, är införda i ovanstående dokument. Besluten stöddes av samtliga röstberättigade medlemmar i föreningen, vilket intygas av undertecknade.

Jörn Beckmann, mötesordförande vid stämman

Gabriel Romanus, protokollsförare vid stämman