

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEATERKUNGEN

**Slutligt fastställda av föreningsstämman 2012-04-25
(ersätter stadgar antagna på konstituerande stämma 2008-08-12)**

FÖRENINGENS FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Teaterkungen. Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande för permanent boende utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

§ 3

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om annat inte följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som förvärvar bostadsrätt i föreningens hus.

Till medlem får i första hand antas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått denna ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 4

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge denne innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att denne får stå kvar som medlem.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och undertecknas av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande gäller vid byte eller gåva.

Förvärvaren skall inom en månad från överlåtelsedagen tillställa styrelsen bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet tillsammans med undertecknad ansökan om medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen, med de undantag som följer av 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen. Lagen stadgar att en juridisk person dock får 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 för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte 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 för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 6

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen, om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare med beaktande av bestämmelserna om medlemskap i § 3.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten får medlemskap vägras.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen, om inte bostadsrätten efter förvärvet innehålls av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

§ 7

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller gåva 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, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§ 8

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits eller övergått till vägras medlemskap i föreningen.

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

AVGIFTER

§ 9

För bostadsrätt utgående insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

§ 10

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för betalning av föreningens kostnader. Årsavgiften fördelas efter insats och skall betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area samt efter faktisk kostnad avseende sotning av rökkanaler för de lägenheter som har braskamin.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar eller av icke medlemmar såsom hyra av övernattningsrum/gemensamhetslokal, extra förrådsutrymme eller parkeringsplats, äger styrelsen fastställa särskild avgift.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. 3

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.

Överlåtaren av bostadsrätt svarar tillsammans med förvärvaren 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 skall betalas av pantsättaren.

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

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det fömedlande kontoret. (I enlighet med Bostadsrättslagen 7 kap, 15 §, 2 stycket.)

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 11

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bl.a.

- ytskikt på rummens alla väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling, som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt,
- icke bärande innerväggar,
- lister och foder,
- inner- och ytterdörrar,
- till ytterdörr hörande karm, tätningslist, gångjärn, handtag, ringklocka, tidningshållare och lås inklusive nycklar,
- glas, bågar och karm i lägenhetens fönster
- eldstäder, inklusive tillhörande rökgångar,
- ventiler till ventilationskanaler,
- elskåp och därifrån utgående elledning i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- ledningar för avlopp, värme, el och vatten, till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- fungerande brandvarnare.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och karm samt ytterdörr med karm. Han/hon svarar inte heller för It-skåp avseende bredbandstelefon, digital-TV och Internet

I badrum, duschrum eller annat våtutrymme samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver även för bl.a.

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt,
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporslin,
- golvbrunn inklusive klämring,
- rensning av golvbrunn och vattenlås till handfat,
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren därutöver även för all inredning och utrustning såsom;

- vitvaror,
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- Rensning av vattenlås till diskbänk

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för lägenhetens ventilationsaggregat som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av balkong och terrass som hör till lägenheten. Om balkong eller terrass är försedd med lös golvbeläggning krävs även årlig rengöring under denna.

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

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler och ventilationsaggregat i kök exklusive kåpa i kök.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Detsamma gäller om det finns ohyra i lägenheten.

§ 12

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra väsentlig förändring i lägenheten såsom;

- Ingrepp i en bärande konstruktion,
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Förändringar som påverkar fastigheternas exteriör skall vara enhetliga.

Bostadsrättshavaren skall i övrigt följa föreningens gällande regler för förändring i lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till väsentlig förändring enligt ovan, om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller strider mot gällande lagar och förordningar. Väsentlig förändring skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt och i förekommande fall med specialistkompetens eller behörighet .

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Alla åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheterna iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom lägenheten och föreningens fastigheter. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de föreskrifter, som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

Rökning får inte förekomma i gemensamma utrymmen såsom trapphus, källarkontor och tvättstuga.

§ 16

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke kan tidsbegränsas och förenas med villkor. Samtycke behövs dock inte i de fall som anges i 7 kap. 10 § andra stycket bostadsrättslagen.

Innan styrelsen prövar frågan om samtycke till upplåtelse av lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande skall bostadsrättshavaren till styrelsen inge dels ett skriftligt hyreskontrakt undertecknat av båda parter, dels, om styrelsen så anser behövt, en särskild handling genom vilken hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd.

En överenskommelse om avstående från besittningsskydd, som gäller i mer än fyra år från det att hyresgästen tillträdde lägenheten, måste godkännas av hyresnämnden. I sådant fall skall hyreskontraktet villkoras dels av att hyresnämnden godkänner att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd, dels att hyresgästen inte får flytta in innan hyresnämnden lämnat sitt godkännande. Hyresnämndens godkännande skall, tillsammans med hyreskontraktet, inges till styrelsen innan prövning av samtycke sker.

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

Bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand.

FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST

§ 17

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 11 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att 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 bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 18

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och inneha en giltig hemförsäkring och s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

TILLTRÄDE TILL LÄGENHETEN

§ 19

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 enligt 17 §. Om bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen skall tillse 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, kan styrelsen ansöka hos Kronofogdemyndigheten om särskild handräckning.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

§ 20

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bl.a.om; 6

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala två månadsandelar av årsavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. bostadsrättshavaren utan styrelsens samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. lägenheten används i strid med §§ 13 eller 14,
4. bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 15 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 19 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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

§ 21

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

§ 22

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

§ 23

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall 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 sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av föreningen.

UNDERRÄTTELSE TILL PANTHAVARE

§ 24

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på två månader och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet.

STYRELSE

§ 25

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom förvaltningsorganisation.

§ 26

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka väljs på föreningsstämma fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Föreningsstämman kan besluta att mandatperioden för ledamöter och suppleanter skall vara två år. I sådant fall väljs högst hälften av antalet ledamöter och suppleanter årligen.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlem.

Styrelsen konstituerar sig själv.

§ 27

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

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsen utsedda ledamöter, två i förening. Styrelsen kan utse ledamot att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 28

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

§ 29

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

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)
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- fortlöpande hålla sig informerad om skicket på föreningens fastigheter och övriga tillgångar. Iakttagelser av särskild vikt skall redovisas vid ordinarie föreningsstämma
- senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma, på vilken årsredovisning och revisionsberättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse.

Meddelanden till medlemmarna, utöver de i stadgarna angivna, anslås på lämplig plats. De kan även distribueras genom utdelning i medlemmarnas brevlådor, via e-post eller genom postbefordran under den till föreningen uppgivna adressen.

REVISORER

§ 30

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall väljas minst en och högst två revisorer och minst en och högst två revisorssuppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Revisor och suppleant kan omväljas.

Styrelsen har rätt att delegera revisionen och granskning på extern part (auktoriserad/godkänd revisor).

§ 31

Revisor skall verkställa revision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisor skall avge revisionsberättelse och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till disposition av överskott eller underskott enligt resultaträkning.

Revisionen skall vara avslutad och revisionsberättelse inlämnad till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över eventuella anmärkningar gjorda av revisorerna. Styrelsens förklaring skall tillställas medlemmarna senast en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall behandlas.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 32

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

§ 33

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

§ 34

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 35

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse till föreningsstämma skall ske genom utdelning i medlemmarnas brevlådor. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under den till föreningen uppgivna adressen eller genom e-post.

Kallelse skall utfärdas senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

§ 36

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Val av protokollförare vid stämman.
5. Val av två personer att justera protokollet, tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman skett i stadgeenlig ordning.
7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden samt fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om disposition av vinst eller förlust.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter, revisorer och suppleanter för nästkommande räkenskapsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden eller av styrelsen till stämman hänskjutna frågor.
18. Allmänna frågor rörande föreningen samt information från styrelsen.
19. Stämmans avslutande.

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

§ 37

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Detsamma gäller om en medlem har flera bostadsrätter. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig, dagtecknad fullmakt i original, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo, syskon, förälder barn eller god man får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlems make, registrerad partner, sambo, förälder, syskon, barn eller god man får vara biträde

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet, om inte närvarande röstberättigad begär sluten omröstning.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Beslut rörande ändring av § 3 och § 37 sista stycket i stadgarna är giltigt endast efter godkännande av Seniorgården AB.

§ 38

I fråga om föreningsstämmoprotokollets innehåll gäller;

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

Justerat föreningsstämmoprotokoll skall distribueras till medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Föreningsstämmoprotokoll skall förvaras betryggande.

AVSÄTTNING, UNDERHÅLLSPLAN OCH ANVÄNDNING AV VINST

§ 39

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,30 % av det taxerade byggnadsvärdet för föreningens fastigheter.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens byggnader och mark och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, se till att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens fastigheter.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut. Förlust balanseras i ny räkning.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 40

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

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