

STADGAR

för

**Bostadsrättsföreningen
Wasa**

Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Wasa i Malmö.

Föreningens firma och ändamål

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Wasa.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen kan även omfatta mark som ligger i anslutning till ett hus, om marken skall nyttjas tillsammans med huset eller del av huset.

Säte

§ 2 Föreningen skall ha sitt säte i Malmö kommun.

Bostadsrätt och bostadsrättshavare

§ 3 Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 4 Fråga om medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden. Inträde kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Upplåtelse

§ 5 Bostadsrätt upplåts skriftligen.

Övergång av bostadsrätt

§ 6 Bostadsrättshavare, som vill överlåta sin bostadsrätt, skall upprätta skriftlig överenskommelse med iakttagande av de formkrav som föreskrivs i bostadsrättslagen (BRL) 6 kap, 4 §.

En överlåtelse är därutöver under vissa förutsättningar ogiltig (BRL, 6 kap, 5 §).

Har en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person får dock under vissa förutsättningar utöva bostadsrätten under en begränsad tid utan att vara medlem (BRL, 6 kap, 1 §).

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre 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 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 enligt regler i BRL (8 kap).

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 har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning enligt regler i BRL (8 kap).

§ 7 Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, får maken inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras inträde i föreningen, såvida inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

§ 8 Den som förvärvat en bostadsrätt men vägrats inträde i föreningen kan inom en månad från den dag han eller hon fick del av beslutet om detta hänskjuta tviste till hyresnämnden. Detta gäller inte juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet för permanent boende.

§ 9 En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han eller hon får stå kvar som medlem.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 10 En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som

inträffar närmast efter tre månader från avsägelse eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11 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.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

§ 12 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 inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

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

§ 14 När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta 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. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt § 18 tredje stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i kommunen om störningarna.

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

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

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

§ 15 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i § 11 andra stycket. Samtycke kan t.ex. ges då bostadsrättshavare under begränsad tid vistas på annan ort p g a studier, militärtjänstgöring, tillfälligt arbete eller liknande. Samtycke till andrahandsupplåtelse bör 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 BRL 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

§ 16 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 skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

§ 17 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga 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, ventilation och anordning för informationsöverföring i lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för utrustning/funktioner i lägenheten omfattar bl a följande:

- inredning och utrustning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak,

- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning
- glas i fönster och dörrar, till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer,
- elektriska radiatorer,
- brandvarnare,
- målning av anordningar för värme och ventilation.

Till de inre räknas också mark som ligger i anslutning till lägenheten avsedd att användas som komplement till lägenheten och som omfattas av bostadsrättsupplåtelsen.

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

- ytskikt samt underliggande tätskikt på golv och väggar
- inredning och belysningsarmaturer,
- vitvaror och sanitetsporlin,
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning och anslutningskopplingar på vattenledning,

Bostadsrättsföreningens ansvar

§ 18 Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler. Föreningen har underhållsansvaret för ledningar för vatten och avlopp samt anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Därutöver har föreningen underhållsansvaret för ventilationskanaler, gasledning samt vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med. Detsamma gäller för avloppsbrunn i golv och avstängningsventiler till vattenledningar.

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

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) 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 bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sägs bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder skall ske till sedvanlig standard.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

- § 19 Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 17 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 bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

- § 20 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 § 19. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap BRL är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

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

Förverkande

§ 21 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 22 och 23 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med § 11 eller § 13 ,

4. 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 utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 14 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 20 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8. 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.

§ 22 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 21 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

§ 23 En uppsägning skall vara skriftlig. Uppsägning på grund av förhållande som avses i 21 § 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 21 § 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 21 § 5 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 14 § andra stycket 2.

Är det fråga om särskilt allvariga störningar i boendet gäller vad som sägs i 21 § 5 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 skall dock skickas till socialnämnden.

Fjärde stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 15 eller 16 §. Lag (2004:390).

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

§ 24 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 21 § 1-3 eller 5-7 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 allvariga störningar i boendet som avses i 14 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 21 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 21 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 25 En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 21 § 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två 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 månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 26 Är nyttjanderätten enligt 21 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att

a) bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften 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 veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften 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 årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 21 § 1 a, 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.

§ 27 Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 21 § 1, 4-6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 21 § 2, 3 eller 7, 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 21 § 1 a och bestämmelserna i 26 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 21 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 26 §.

§ 28 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 21 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt föreskrifter i BRL (8 kap), 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.

§ 29 Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på sådana avgifter som avses i BRL (7 kap, 14 §, första stycket). Sådan panträtt har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten, om inte annat följer av BRL (7 kap, 31 §).

Styrelse

§ 30 Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan väljas om. Vid val av flera suppleanter skall anges i vilken ordning dessa skall inträda.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem i föreningen. Den som är i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken eller är underkastad näringsförbud kan inte vara styrelseledamot eller suppleant. Den som enligt lag är ställföreträdare för en medlem eller, om en juridisk person är medlem, den som är ledamot av styrelsen för den juridiska personen eller delägare i denna får vara styrelseledamot utan att vara medlem i föreningen.

§ 31 Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande, kassör och sekreterare.

Styrelsen utser inom sig högst fyra firmatecknare att två i förening teckna föreningens firma.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av styrelseledamöterna är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Vid styrelsens sammanträde skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser till det.

Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras betryggande.

§ 32 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

Minst en månad före ordinarie föreningsstämma, dock senast före april månads utgång varje år, skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 33 Styrelsen skall planera underhållet i föreningens fastighet och genomförandet av detta och årligen budgetera och genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

§ 34 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller besluta om väsentliga till-, ny- eller ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i

föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§ 35 Inom föreningen skall finnas två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Dessa väljs på föreningsstämma för ett år i taget. Vid val av flera revisorssuppleanter skall anges i vilken ordning dessa skall inträda.

Revisorerna skall löpande granska föreningens räkenskaper, kassa och verifikationer och styrelsens förvaltning.

Revisionsberättelsen skall avges varje år senast två veckor före ordinarie föreningsstämma, dock senast 31 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Årsredovisningen, revisionsberättelsen, revisorernas anmärkningar samt styrelsens förklaring däröver skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall behandlas.

Föreningsstämma

§ 36 Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl därtill eller när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade med angivande av ärende, som önskas behandlas.

§ 37 Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast siste februari eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 38 På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare.
6. Fastställande av dagordningen.
7. Fråga om kallelse behörigen skett.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse, eventuella anmärkningar och styrelsens förklaringar däröver.
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter, suppleanter och revisorer samt eventuella övriga ersättningar.

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Övriga ärenden som angivits i kallelsen till stämman.
17. Stämmans avslutande.

På extra stämman skall utöver ärenden enligt p 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 39

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall ske till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämman, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller föreningsstämma skall behandla fråga om

- a) föreningens försättande i likvidation eller
- b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom postbefordran.

§ 40

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst tillsammans. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Endast medlemmens make, sambo, närstående eller annan medlem får vara ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, närstående eller annan medlem får vara biträde.

Med närstående avses i tredje och fjärde styckena förutom make eller sambo, föräldrar, syskon och barn.

§ 41

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening 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 röstetalavgörs valet genom lottning, om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

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

§ 42 Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämмоordföranden utsett därtill.

I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet.
2. Stämmans beslut skall föras in i protokollet.
3. Om omröstning har skett skall resultatet anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos styrelsen för medlemmarna.

Avgifter

§ 43

Insats, årsavgift och andelstal för lägenheten fastställs av styrelsen. Ändring av insats eller andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader förutom trappstädning och trädgårdsskötsel samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften skall betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, el, renhållning eller vatten etc kan tas ut efter förbrukning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

För trappstädning och trädgårdsskötsel inom ett system för självförvaltning kan styrelsen besluta om nedsättning av årsavgift. Nedsättningen skall motsvara lägenhetens andel av den totala kostnaden för trappstädning och trädgårdsskötsel och beräknas för den tid den deltagande bott i huset. Nedsättningen skall utgå med samma belopp till samtliga deltagande oavsett arbetsinsats.

Fonder

- § 44 Inom föreningen skall finnas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas belopp enligt underhållsplan för att säkerställa medel att trygga det framtida underhållet i föreningens fastighet. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering, avsättas till dispositionsfonden.

Allmänna bestämmelser

- § 45 Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.
- § 46 I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) samt annan lag som berör föreningens verksamhet. Om tvingande bestämmelser i lagen, som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.

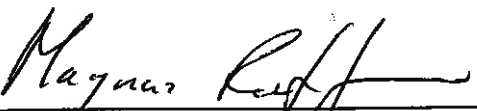
Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Wasa vid ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2008 samt vid extra föreningsstämma den 12 juni 2008 intygas härmed.



Dan Sandqvist, ordförande



Amira Kostovic, kassör/vice ordförande



Magnus Redenfors, sekreterare