

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN S:TERIK ORG NR 716417-5304

§ 1 Föreningens firma

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen S:t Erik.

§ 2 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för permanent boende utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

En bostadsrättshavares lägenhet kallas bostadsrättslägenhet.

§ 4 Medlemskap

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen utom i fall som följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Styrelsen ska i sin prövning iaktta bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag. Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

§ 5 Uteslutning och utträde ur föreningen

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

§ 6 Insats och avgifter

Styrelsen fastställer den insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift som skall betalas till föreningen när en bostadsrätt upplåts första gången. Om ändring av fastställd insats senare skall göras, måste sådant ändringsbeslut fattas av en föreningsstämma.

Föreningen finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgifter till föreningen. Styrelsen bestämmer storleken av årsavgifterna samt hur årsavgifterna skall betalas. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Varje bostadsrättslägenhet har två andelstal, ett huvudandelstal och ett balkongandelstal. Föreningens kostnader för den i 33 § första stycket angivna avsättningen till yttre fond och föreningens kostnader för den löpande verksamheten utom föreningens kostnader orsakade av föreningens balkonger fördelas på bostadsrättslägenheterna efter lägenheternas huvudandelstal. Föreningens kostnader för den

i § 33 andra stycket angivna avsättningen till balkongfond fördelas på bostadsrättslägenheterna efter lägenheternas balkongandelstal. Förenings kostnader orsakade av föreningens balkonger, utöver kostnader som kan bestridas med medel från föreningens balkongfond, fördelas på bostadsrättslägenheterna efter lägenheternas balkongandelstal, och debiteras medlemmarna när sådana kostnader uppkommer.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning och yta.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 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 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 7 Upplåtelseavtal

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast göras till medlem i föreningen och skall ske skriftligen. Den skriftliga upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift uttas skall även den anges. Den skriftliga upplåtelsehandlingen skall undertecknas av parterna.

§ 8 Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Kopia av överlåtelsen skall tillställas styrelsen.

§ 9 Rätt att utöva bostadsrätten efter övergång

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen vid förvärvet av bostadsrätten hade panträtt i bostadsrätten och förvärvet av bostadsrätten skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. Tre år efter sådant förvärv får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får förvägras 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 föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten antingen har ingått i bodelning eller arvskifte efter den avlidne bostadsrättshavarens, 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.

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 enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 10 Rätt till medlemskap vid övergång

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En förutsättning för att en fysisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet ska beviljas medlemskap är att förvärvaren ska bosätta sig permanent i lägenheten.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. 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 skäligen ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

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

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt gäller dock följande. Denna paragrafs första stycke äger tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, partner i ett registrerat

partnerskap, eller sambor för vilka lagen (2003:376) om sambors gemensamma hem gäller. Sista meningen i denna paragrafs femte stycke äger tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av sambor för vilka lagen (2003:376) om sambors gemensamma hem gäller. Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till 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. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 11 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen till styrelsen och avsägelsen skall vara undertecknad av bostadsrättshavaren.

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

§ 12 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

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

Samtliga 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 rummets 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 tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida;
- e) innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporcelain 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 tjänar 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 tjänar 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, säkringskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m) eldstad och kakelugn,
- n) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för 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.

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

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
- någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

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

Föreningen

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom
- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar 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 om denna installerats av föreningen
- f) rökgång (dock inte rökgång i kakelugn)
- g) ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem

8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrätts-havaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

§ 13 Bostadsrättshavarens skyldighet – hemförsäkring

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och sk tilläggsförsäkring.

§ 14 Bostadsrättshavarens skyldigheter beträffande ingrepp och ändringar i fastigheten

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar

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

Styrelsen får dock inte vägra medge tillstånd till sådan åtgärd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 15 Lägenhetens användande – störningar i boendet m m

När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten skall han/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 iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför buset. Han/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 också fullgörs av den som hör till hans/hennes hushåll, den som besöker honom/henne som gäst, någon annan som han/hon inrymt i lägenheten, eller någon som för hans/hennes räkning utför arbete i lägenheten.

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

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.

§ 16 Tillträde till lägenheten

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 12 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall 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.

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.

§ 17 Upplåtelse av lägenheten i andra hand

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

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning, enligt 8 kap bostadsrättslagen samt förvärvaren är en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och förvärvaren 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 tredje stycket sker.

§ 18 Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

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

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

§ 19 Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är 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,

2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

3) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4) om lägenheten används i strid med 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 utan oskäligt dröjsmål 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 vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

8) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

9) om lägenheten helt eller till väsentlig del 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 det 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 bostadsrättshavarens hushåll för brott.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

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

§ 20 Räkenskapsår

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

§ 21 Styrelsen

Styrelsen består av minst tre och högst nio styrelseledamöter. Styrelseledamöter väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 22 Styrelsens beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

§ 23 Firmateckning

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

§ 24 Styrelsens möjlighet att anlita förvaltare

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

Förvaltaren får inte vara ordförande i föreningen.

§ 25 Särskilda begränsningar i styrelsens behörighet

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 av sådan egendom. Styrelsen får inteckna och belåna föreningens fasta egendom, dock med undantaget att styrelsen inte får använda lånade medel för betalning av föreningskostnader orsakade av föreningens balkonger.

§ 26 Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen:

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

§ 27 Medlems- och lägenhetsregister

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

§ 28 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses minst en och högst två revisorer med minst en och högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn/revisorerna att:

verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse

§ 29 Föreningsstämma

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

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

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller mail. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas. Medlem, som inte bor i huset, skall skriftligen eller per mail kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

§ 30 Anhängiggörande av ärende för behandling på föreningsstämma

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast före januari månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 31 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare.
6. Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Upprättande och godkännande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och suppleanter för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
15. Val av revisor/er och revisorssuppleant/er.
16. Val av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 30 §.
18. Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut).
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver punkterna 1–7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 32 Stämmoprotokoll

Senast tre veckor efter stämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

§ 33 Medlems röst och röstregler

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigade är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud . Om medlem utövar sin rösträtt genom ombud skall ombudet vara medlem i föreningen, maka/make, partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt som inte får vara äldre än högst ett år från det att den utfärdades. Ombud får bara företräda en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigade påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal i ett val vid en föreningsstämma avgörs valet genom lottning. Vid lika röstetal i en annan fråga, där ej särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut , gäller den mening som biträds av ordföranden.

Vad gäller ändring av andelstal (huvudandelstal och balkongandelstal) skall detta beslutas av en förenings stämma varvid samma röstregler skall gälla som vid ändring av insats.

De fall, bland annat fråga om ändring av dessa stadgar, där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen .

§ 34 Fonder

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Avsättning till fond, kallad balkongfond, skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,004 n % av fastighetens taxeringsvärde föregående år, där n är antalet bostadsrätter med balkong i föreningen. Fondens medel får endast användas för föreningskostnader orsakade av föreningens balkonger. När behållningen i balkongfonden överstiger n prisbasbelopp kan dock styrelsen, så länge behållningen i fonden fortsätter att överstiga n prisbasbelopp, besluta om lägre eller slopad avsättning till balkongfonden (n som ovan). Prisbasbeloppet här är det prisbasbelopp som anges i lagen (1962:381) om allmän försäkring .

§ 35 Vinst

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 36 Upplösning eller likvidation av föreningen

Om föreningen upplöses skall tillgångarna tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 37 Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 17 oktober 2018