

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Dahlia 10 i Lidingö kommun, Stockholms län

2018-04-04

FÖRENINGENS FIRMANAMN OCH SÄTE

1 §

Föreningens namn är **Bostadsrättsföreningen Dahlia 10** i Lidingö.

Styrelsen har sitt säte i Lidingö kommun.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

2 §

Föreningen har till ändamål att på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen ska i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar sådan bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGENS VISION, VERKSAMHETSIDÉ, POLICY & MÅL

3 § Föreningens vision

Föreningens vision är att erbjuda medlemmarna ett prisvärt boende i ett attraktivt läge, med en hög individuell påverkansgrad och med en positiv ekonomisk utveckling.

4 § Föreningens verksamhetsidé och verksamhetspolicy

Föreningens verksamhetsidé är att medlemmarnas individuella boendemål skall tillvaratas i så stor utsträckning som möjligt. Individuella boendemål tillvaratas genom att individer från samtliga lägenheter är representerade i föreningens styrelse, där ett öppet och konstruktivt arbetsklimat bejakas. Föreningens utveckling bygger på medlemmarnas personliga engagemang och insatser, samt att styrelsen utövar en kontrollfunktion avseende initiativ och prioriteringar kopplat till föreningens ekonomi. Förändringar i föreningen skall alltid sträva efter att både uppfylla medlemmarnas individuella önskemål och att tillvarata föreningens långsiktiga (ekonomiska) utveckling.

5 § Föreningens verksamhetsmål

Styrelsen ska en månad innan årsstämman redovisa vad styrelsen skulle ha gjort, faktiskt utfört och vilka boendevärden som styrelsen genom detta arbete uppnått för medlemmarna. Styrelsen skall i samband med ordinarie stämma revidera föreningens underhålls- och investeringsplan med de större förbättringsåtgärder/aktiviteter som ska behandlas och genomföras under verksamhetsåret.

FÖRENINGENS RÄKENSKAPSÅR OCH REVISION

6 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast 7 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

7 § Revisorer

Föreningen Dahlia 10 är liten och har en relativt okomplicerad årsredovisning. Föreningens årsredovisningar granskas av behörig revisor minst var tredje år. Under mellanliggande år granskas föreningens årsredovisningar internt, genom styrelsens egen försorg. Revisor och eventuell revisorssuppleant väljs på föreningsstämma.

Revisorsuppleantens uppgift

Revisorsuppleantens uppgift är att vara delaktig i revisionen samt sätta sig in i och lära sig arbetet, men har som suppleant inget ansvar mer än som vanlig medlem.

8 § Revisionsberättelsen

De år extern revision genomförs, ska revisorerna avge sin revisionsberättelse senast fyra veckor innan föreningsstämman. Av revisionsberättelsen ska det tydligt framgå vad som granskats och vad som inte granskats av revisorn.

9 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över de eventuella anmärkningar revisorerna gjort ska delas ut till medlemmarna senast två veckor före stämman.

FÖRENINGENS FONDER

10 §

Inom föreningen bildas följande fonder:

1. Underhållsfond
2. Dispositionsfond

Till underhållsfonden ska årligen avsättas ett belopp utifrån vad som framgår av underhålls- och investeringsplanen.

FASTIGHETENS UNDERHÅLL

11 §

Styrelsen ska upprätta en underhålls- och investeringsplan för genomförandet av underhållet för föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och därigenom säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Styrelsen svarar för att föreningens fastighet (byggnader och markområde) årligen besiktigas, är väl underhållna och hålls i gott skick. Besiktning av föreningens egendom ska ske i erforderlig omfattning, och i enlighet med föreningens underhålls- och investeringsplan. Större underhåll ska normalt utföras med utgångspunkt från den årliga besiktningen och det resultat denna besiktning sedan leder till.

Styrelsen ska även föra en tydlig förteckning över de underhållsåtgärder som utförts, vem som utfört arbetet samt kostnaden för detta. Denna förteckning ska årligen uppdateras och läggas in i förvaltningsberättelsen i föreningens årsredovisning.

12 §

Föreningens underhålls- och investeringsplan

Styrelsen prioriterar föreslagna åtgärder och fastställer föreningens Underhålls- och investeringsplan för kommande räkenskapsår, vid ordinarie föreningsstämma, utifrån tillgängliga medel som förvaltas i föreningens fonder enligt 10 §.

Styrelsen kan fatta beslut om att tillföra extra medel genom t.ex. särskild avgift eller särskilt lån.

Underhålls- och investeringsplanen består av två delar:

1. Åtgärdslista.
2. Tidsplan.

Åtgärdslista

Förslag på åtgärder redovisar enligt följande:

1. Åtgärdens namn.
2. Åtgärdens syfte.
3. Sakansvarig medlem.
4. Omfattning/beskrivning.
5. Budget.
6. Övriga upplysningar.

Sakansvarig medlem ansvarar för att ta fram erforderligt underlag, utforma åtgärdsförslaget, föredra åtgärden för styrelsen samt externa kontakter.

Tidsplan

Tidsplanen redovisat detaljerad plan för kommande räkenskapsår, inriktning för nästkommande räkenskapsår samt vision för framtiden. Större investeringsbehov och periodiskt återkommande underhållsåtgärder läggs in på tidsaxeln efterhand (t.ex. dränering, stambyte etc.).

INSATSER, AVGIFTER OCH BETALNINGSFÖRPLIKTELSE

13 §

Insatser och årsavgifter fastställs av styrelsen. Om en insats ska ändras måste alltid beslut om detta fattas på föreningsstämma.

Föreningens årliga kostnader såsom drift, underhåll, kapital, skatter och avsättning till underhållsfond m.m. ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen som är baserad på den s.k. "självkostnadsprincipen".

Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat via stämmobeslut. Årsavgifterna ska betalas in på föreningens konto.

Årsavgifterna fördelas i förhållande till bostadsrätts-lägenheternas andelstal/yta. Andelstalet beräknas såsom lägenhetens insats i förhållande till de totala insatserna/ytan.

Beslut om ändrade insatser, årsavgifter och övriga avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

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

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

14 § Överlåtelse och medlemskap

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i bostadsrättsföreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på så sätt som styrelsen bestämmer och tydligt informerat om i förväg.

15 § Allmänna bestämmelser

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, senast inom 4 veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Medlemskap i föreningen kan beviljas för fysisk person, och juridisk person, som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte, enligt lag, vägras på diskriminerande grund såsom etniskt ursprung, nationalitet, hudfärg, ras, religion, övertygelse, sexuell läggning, samt ej heller baserat på enbart inkomst/förmögenhet.

Om det på goda grunder kan antas att förvärvaren inte för egen del permanent ska bosätta sig i bostadsrätts-lägenheten, har en s.k. kamphund eller andra farliga husdjur så har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Samtycke från föreningen behövs inte vid;

1. förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. förvärv görs av en kommun eller ett landsting och lägenheten är avsedd för permanent boende. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

Skriftlig förklaring till nekat medlemskap

Den som vägras medlemskap ska genast få en skriftlig och fullständig motivering till detta av styrelsen.

Make/närstående får ej vägras inträde

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras medlemskap i föreningen. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Andel i bostadsrätt

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

Bodelning, arv, testamente, etc.

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

Dödsbo

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 arvsifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning. Motsvarande gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

Ogiltig överlåtelse vid vägrat medlemskap

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

Formkrav vid överlåtelse - överlåtelseavtal

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER & SKYLDIGHETER

16 § Bostadsrättshavarens reparations- och underhållsansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen i gott skick (§ 36 stycke 1 och 2 bostadsrättslagen) och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll och reparationer omfattar bl.a.:

1. Egna installationer.
2. Icke bärande innerväggar, stuckatur.
3. Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt.
4. Underliggande fuktisolerande skikt i lägenhetens badrum och våtrum.
5. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis; sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, disk- och tvättmaskin.
6. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm, sockel, lister, foder, tätningsslistor, låsanordning inklusive nycklar m.m.
7. Lägenhetens ytterdörr med tillhörande karm (såväl inre som yttre), ringlocka, handtag, sockel, lister, foder, tätningsslistor, låsanordning, nycklar, m.m.
*Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida.
Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.*
8. Till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor, fönsterkarm, m.m., samt målning.
Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning och underhåll av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
9. Målning av radiatorer och värmeledningar.
10. Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås, samt klämringen runt golvbrunnen.
11. El- och vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till inredning som disk- och tvättmaskin.
12. Ledningar för vatten, avlopp, elektricitet, gas och anordningar för informationsöverföring till de delar som är synliga i lägenheten och som betjänar endast den aktuella lägenheten.
13. Synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och fasta armaturer.
14. Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa och ventilationsfläkt.
15. Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
16. Handdukstork.
17. Eldstäder och braskaminer.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska utföras fackmannamässigt. Styrelsen skall i förväg informeras om större åtgärder samt om åtgärder som rör vatten, avlopp, elektricitet etc. Styrelsen äger rätt att kräva besiktning av fackman för att säkerställa att arbetet är fackmannamässigt utfört enl. lagkrav och gängse regelverk.

Lägenheternas dörrar med t.ex. beslag, handtag och brevlåda får inte avvika (mer än marginellt) från normalt utseende, jämfört med hur det generellt ser ut i föreningen.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong samt för sin parkeringsplats. Målningsarbeten av balkong, terrass och altan ska utföras enligt föreningens i förväg uttalade, skriftliga, önskemål.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Parabolantenner eller annan utrustning får endast fästas på sådant sätt som godkänts av styrelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning och ledningar som föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Bostadsrättslagen och föreningslagen innehåller detaljerade bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Reparationer p.g.a. brand- eller vattenledningsskada

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

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av;
 - a. någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b. någon annan som är inrymd i lägenheten eller
 - c. någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

17 § Bostadsrättsföreningens reparations- och underhållsansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för reparation och underhåll av ledningar för avlopp, värme, el, vatten och ventilation samt anordningar för informationsöverföring som inte är synliga i lägenheten och föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll och reparation av radiatorer (med reglage) och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsföreningen svarar även bl.a. för målning av utifrån synliga delar av yttersida av ytterdörr och ytterfönster, balkong- och altandörr.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för läckage som sker på tappvattenledningar. Dock ej där bostadsrättshavaren anses vara vållande genom försumlighet eller vårdslöshet.

Föreningen svarar via styrelsen för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Styrelsen kan besluta att bostadsrättshavaren kan utföra åtgärder enligt ovan (t.ex. målning av fönster), under förutsättning att dessa utförs fackmannamässigt.

18 § Föreningens rätt att avhjälpa brister i lägenheten

Föreningen har rätt att gå in och avhjälpa brister i en bostadsrätt som medlem ansvarar för, och på medlemmens bekostnad om denne försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom, och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart det är möjligt.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma, med enkel majoritet, och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse ska ske till sedvanlig standard, men bostadsrättshavaren kan genom att betala mellanskillnaden få en bättre standard.

19 § Ordning och skötsel samt störningar i boendet

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten, samt inte utsätta övriga medlemmar för sanitär olägenhet.

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadligt för deras hälsa eller annars försämra deras boendemiljö, att det inte skäligen bör tålas. Om det förekommer sådana störningar i boendet ska föreningen ge bostadsrättshavaren en skriftlig tillsägelse att denne ser till att störningarna omedelbart upphör.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt i sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför fastigheten och rättar sig efter de särskilda förordningsregler som föreningen skriftligen meddelat alla medlemmar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av den 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.

Kriminellt belastade personer eller farliga husdjur, som t.ex. s.k. kamphundar, får ej inhysas i föreningens fastighet.

Farliga varor (gasflaskor, brandfarliga vätskor m.m.), vapen, ammunition, etc. skall förvaras på ett säkert sätt enligt gängse lagkrav.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får överhuvudtaget inte föras in i fastigheten.

20 § Föreningens 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. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att visa lägenheten på lämplig tid.

Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. I de fall tillträde behövs till lägenhet för reparationer som föreningen ansvarar för ska medlem informeras senast en månad innan tillträde önskas. Förutsatt att det inte gäller akuta reparationer.

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.

21 § Ändamål med lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än för sitt permanenta boende.

22 § Försäkring

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

23 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. De förändringar/åtgärder som redovisas nedan kräver dock styrelsens tillstånd:

1. Ingrepp i bärande konstruktion.
2. Ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten, ventilation.
3. Annan väsentlig förändring av lägenhetens karaktärsdrag, t.ex. ändrad planlösning eller att dess kulturhistoriska värde inte tas tillvara.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till åtgärd om inte åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

UTHYRNING I ANDRA HAND

24 § Ansökan om andrahandsuthyrning

Vid andrahandsuthyrning ska en skriftlig ansökan ges in till styrelsen. Styrelsen provar därefter grunden för andrahandsuthyrningen. En eventuell andrahandshyregästs skäl till att få hyra den aktuella lägenheten saknar värde i en sådan bedömning.

Bostadsrättshavaren ska ha goda skäl för att hyra ut sin bostadsrätt i andrahand, t.ex.:

1. Tillfälligt arbete på annan ort,
2. Studier på annan ort,
3. Utlandstjänstgöring,
4. Provbo i ett samboförhållande,
5. Sjukdom

Om tillstånd till andrahandsuthyrning ges, tänk då på följande:

- *Du är fullt ansvarig mot föreningen att månadsavgiften betalas in i tid.*
- *Du är ansvarig för att din hyresgäst inte stör andra boende i huset eller i övrigt skadar föreningens egendom.*
- *Att upprätta ett skriftligt andrahandskontrakt på maximalt 2 år i taget för att inte andrahandshyresgästens besittningsskydd ska inträda.*

Tillståndet ska begränsas till viss bestämd tid, dock maximalt för 3 år.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Skulle styrelsen inte godkänna en ansökan om uthyrning i andra hand, kan bostadsrättshavaren gå vidare och ansöka om tillstånd hos hyresnämnden. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska av hyresnämnden begränsas till viss tid.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

25 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfalldagen,
3. om bostadsrättshavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andrahand,
4. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer eller husdjur som är till men för föreningen eller medlem. Se även § 19,
5. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
6. om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten, Se även § 19,
7. om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, på annat sätt vanvårdar eller åsidosätter sina skyldigheter, Se även § 19,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde inom rimlig tid till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
10. 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 i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Bostadsrätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse för föreningen.

En uppsägning ska vara skriftlig, avsänd i rekommenderat brev eller överlämnad personligen.

Förtydligande: Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt p 2 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 bostadsrättslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.
2. Om avgiften - när det är fråga om lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lokalen genom att betala avgiften inom denna tid.
Är det fråga om en bostadsrättslägenhet 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 p 2, 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.

Förtydligande: Punkt 3-5 samt 7-9

En uppsägning på grund av förhållande som avses i p 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i p 3 får dock, om det är fråga om en bostadsrättslägenhet, 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 p 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under en tid då lägenheten varit upplåten i andra hand i enlighet med § 24 i dessa stadgar.

Förtydligande: Punkt 1-5 samt 7-9

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i p 1-5 eller 7-9, men rättelse sker 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 allvarliga störningar i boendet. 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 p 6 eller 9, eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i p 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Förtydligande: Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i p 10 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 brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Förtydligande: Punkt 1, 6-8 samt 10

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i p 1, 6-8 eller 10 är han eller hon skyldig att flytta genast.

Förtydligande: Punkt 2, 3-5 samt 9

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i p 3-5 eller 9 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 p 2 och bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i p 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att lägenheten skäligen inte bör få behållas.

Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen till styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

FÖRENINGSTÄMMA

26 § Ordinarie stämmans tidpunkt

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast tre månader efter räkenskapsårets slut.

27 § Kallelse till stämma

Kallelse till föreningsstämma ska vara daterad och innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman med datum, tid och tydligt angiven plats för stämman. Kallelse ska utfärdas skriftligen och personligt till samtliga medlemmar genom e-post, utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman, och - vid extrastämma - senast två veckor efter att begäran om extrastämma kom in till styrelsen från medlemmar eller revisor.

Kallelsens innehåll

Kallelsen ska innehålla dagordning och - vid ordinarie stämma - årsredovisning tillsammans med motioner, styrelsens utredning av motioner samt revisorernas utlåtande. Även övrig information ska finnas med av betydelse för de ärenden som ska behandlas.

28 § Röstning och Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt tillsammans har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar och enligt lag.

Den som har betydande skulder till föreningen, har orsakat allvarliga störningar i boendet eller i frågor där medlem har egna eller närståendes intressen att bevaka, har ej rösträtt i denna fråga.

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om;

1. talan mot honom,
2. ansvarsfrihet, hans befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen, eller
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

Röstning sker genom acklamation, d.v.s. närvarande medlemmar som biträder förslaget säger "ja". De som är emot förslaget ska vara tysta. Om en medlem inte delar ordförandens uppfattning om vilket förslag som vunnit, begär denne votering. Begärs votering ska sådan alltid ske. Om en medlem begär slutna omröstning ska så ske.

29 § Ombud vid röstning samt biträde

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud och biträde har yttranderätt på stämman.

Ombud

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. För fysisk person gäller att endast annan medlem, make, förälder, syskon, barn, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från dess utfärdande.

Biträde

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträde är t ex någon som har goda sakkunskaper inom området som ska behandlas på stämman och kan ge råd för hur medlemmen ska rösta i för denna viktiga frågeställningar. Som biträde till medlem kan juridiskt ombud eller annan till medlemmen närstående person väljas av respektive medlem.

30 § Medlemsmotioner (medlems möjlighet att påverka föreningens verksamhet)

Medlem som önskar lämna förslag till stämman att behandla ett visst ärende (motion) ska skriftligen (t.ex. via e-post) anmäla detta till styrelsen senast 2 månader innan stämman.

Styrelsen ska genomföra utredning av inkomna motioner och undersöka bl.a. kostnader och andra aspekter av motionen t.ex. vilka fördelar respektive nackdelar förslaget kan ge för föreningen.

Motioner får grupperas men får ej besvaras i grupp av styrelsen. Motioner ska normalt läggas in i dagordningen per motionär i den ordning som motionären skrivit dem.

Det står varje medlem fritt att komma med motförslag samt för motionären att på stämman modifiera och komplettera sin motion. De olika förslagen ska ställas mot varandra.

Väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark är alltid en stämmofråga (9:15 BrL). Se även 9:13 och 9:16 BrL samt 7:9 FL för beslut som ska tas på föreningsstämma.

Det finns i princip inga frågor inom föreningen som inte stämman kan ta beslut om, även om vissa frågor av praktiska skäl normalt beslutas om av styrelsen.

På stämman har varje medlem rätt att försvara, förklara och utveckla sina motioner.

31 § Ordinarie stämma (årsmöte)

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande av stämman
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit behörigt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Fastställande av balans- och resultaträkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvode till styrelse samt revisorer
14. Val av ny styrelse
15. Val av ny revisor
16. Övriga frågor
17. Stämmans avslutande

Beslutsför styrelse och revisor

Vid föreningsstämma ska en beslutsför styrelse vara närvarande. Vid ordinarie stämma ska såvitt möjligt hela styrelsen vara närvarande. Styrelsens ordförande ska närvara vid stämman. Minst en av föreningens revisorer ska närvara vid ordinarie stämma.

Justerare

Den som justerar protokoll har en mycket viktig funktion och ska kontrollera att protokollet stämmer överens med vad som sades och beslutades på stämman, att alla förslag och beslut finns med och att utfall av röstningar redovisas i sin helhet.

Fråga om kallelse behörigen skett

Styrelsen måste under denna punkt redogöra för när kallelse skickats ut och vilka regler som gäller för behörig kallelse.

Godkännande av dagordningen

Medlemmarna har under denna punkt rätt att ändra den inbördes ordningen av ovanstående punkter i dagordningen, via stämmobeslut.

Val av revisorer

Föreningens årsredovisningar skall granskas av behörig revisor minst var tredje år. Revisorerna har ett förvaltningsuppdrag som bl.a. innebär att de har rätt och skyldighet att ta del av samtliga protokoll. Om en medlem till revisorn påtalar ett fel som styrelsen begått är revisorn skyldig att undersöka detta och informera medlemmarna.

Om en revisor uppsåtligt eller av oaktsamhet skadar föreningen kan ansvar utkrävas i form av skadestånd (13:2 och 13:4 FL).

Årsredovisning - Fastställelse av resultat- och balansräkningar - Korrigeringar

Stämman är skyldig att ta ställning till riktigheten av resultaträkningen och balansräkningen. Eventuella fel i årsredovisningen ska rättas genom att korrigeringar förs in i protokollet. Skulle en föreningsstämma inte upptäcka ett fel får en senare föreningsstämma rätta till felet när det observerats. Styrelsen kan rätta uppenbara skriv- och räknefel. I efterföljande årsredovisning ska alla fel från föregående årsredovisning noteras.

En föreningsstämma kan inte tvingas fatta ett fastställelsebeslut av resultat- och balansräkningen.

32 § Val av suppleanter

Innan val av suppleanter för styrelsen måste styrelsen redogöra i detalj för hur styrelsen tänkt att suppleanterna ska arbeta och hur de olika suppleanternas roller ska vara.

33 § Övriga ärenden

Under punkten *övriga ärenden* i årsstämmans dagordning kan medlemmarna i god tid innan kallelse med fastställd dagordning skett anmäla olika ärenden till styrelsen som de önskar att stämman ska ta upp. Dessa ärenden ska skrivas in under övriga ärenden i dagordningen och kan i mån av tid tas upp för behandling. Tänk på att större underhållsåtgärder och investeringar alltid ska beslutas på en stämma. För större underhåll och förändringar är styrelsen skyldig att i god tid innan beslut tas informera medlemmarna skriftligt om alla delar av vikt avseende detta så att medlemmarna ges god möjlighet att sätta sig in i och framföra sina synpunkter innan beslut.

34 § Extra stämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det.

Extrastämma kan vara aktuellt vid t.ex.:

1. ändring av stadgar,
2. större underhållsåtgärder/investeringar.

På en extrastämma ska utöver punkterna 1-6 i § 31 endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst och som angetts i kallelsen. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

På extra föreningsstämma är det de som begärt extrastämman som bestämmer i vilken ordning de olika frågorna ska tas upp i dagordningen.

På extra föreningsstämma som begärts av medlemmarna får styrelsen inte lägga till fler punkter i kallelsen/dagordningen än de som begärts inför extrastämman. D.v.s. endast de punkter som är anledningen till extrastämman ska ingå.

35 § Beslutsfattande

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

Beslut om förändring av lägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden.

Beslut om ändring av insats

Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Beslut om ökning av insats

Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

36 § Protokoll från stämman

Stämмоordföranden ska sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller som minst;

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas,
2. att stämmans yrkanden och beslut ska föras in,

3. om omröstning har skett, att resultat ska anges tillsammans med alla yrkanden.

Protokollet undertecknas först av protokollförare, sedan av mötesordförande som med sin namnteckning intygar innehållets korrekthet, och slutligen av justerarna.

Justering

Senast en vecka efter stämman ska justeraren ha fått tillgång till det färdigställda protokollet med samtliga bilagor och inom sju dagar ha justerat protokollet och därefter snarast överlämna det till styrelsens ordförande.

Vid två justerare så lämnar 1:e justeraren protokollet senast efter 7 dagar till 2:e justeraren, som sedan har max 7 dagar på sig innan protokollet överlämnas till styrelsen. Senast en månad efter stämman ska det justerade protokollet delas ut till samtliga medlemmar.

Varje sida i stämmoprotokollet ska signeras av alla som skriver under stämmoprotokollet.

Innehåll i röstlängd

Röstlängden ska alltid;

1. dateras för när den upprättats,
2. undertecknas av protokollförare samt av den som satt ihop röstlängden (om annan än protokollföraren),
3. signeras av alla justerare med datum för när justering utförts (datum för mottagande och avlämnande för var och en av justerarna),
4. signeras på varje sida (som med protokoll) av såväl protokollförare, stämмоordförande och respektive justerare,
5. innehålla samtliga på stämman närvarande personer,
6. namn och vilken förtroendepost som innehas samt om röstberättigad,
7. innehålla alla ev. ombud/biträden där dessa tydligt markerats som sådana,
8. innehålla namn och position (uppdrag) på mötesordföranden och protokollförare,
9. innehålla information om vilka som utnämnts till justerare och rösträknare,
10. innehålla info om vilka personer som röstlängden kompletterats med under stämmans gång,
11. numreras per deltagare (en numrering per röstberättigad och en numrering per övriga stämmodeltagare),
12. innehålla information om fullmakter (vem har fullmakt för vem),
13. kompletteras med ev. fullmakter.

Formellt gäller att beslut inte får effektueras förrän protokollet är justerat såtillvida stämman inte förklarat beslutet omedelbart justerat.

STYRELSEN

37 § Antal ledamöter och firmatecknare

Styrelsen ska bestå av minst tre ledamöter med minst en suppleant. Styrelseledamöter och suppleant väljs av föreningsstämman för högst två år.

Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Krav på ledamöter och suppleanter

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Konstituering

Föreningsstämman utser ordförande, sekreterare, ekonomiansvarig och ansvariga för övriga områden inom verksamheten.

Suppleanter

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman beslutat något annat.

Vakanser - styrelse & revisorer

Om vakanser uppkommer under mandatperioden efter ordinarie ledamöter i styrelsen eller revisorer bör dessa fyllas upp på en nära kommande stämma.

Firmateckning

Firmatecknare är styrelsen.

38 § Styrelsens syfte

Styrelsen ska företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi, drift och underhåll av fastigheten samt andra angelägenheter sköts på ett förtroendeingivande, omsorgsfullt och professionellt sätt. Med ett tydligt fokus på att till lägsta möjliga kostnad skapa största möjliga boendekvalitet för föreningens medlemmar.

39 Styrelsens ansvar och jäv

Styrelsen har ett solidariskt ansvar. Enskild styrelseledamot kan vid beslut i viss fråga, be att i protokollet få inskrivet att denne inte stödjer det beslut som styrelsen fattat (reserverar sig mot beslutet) och undgår därigenom ansvarsskyldighet. Reservationer ska redovisas i årsredovisning.

Enskilda ledamöter och suppleanter har skyldighet att utan dröjsmål till revisorerna rapportera om misstänkta oegentligheter i styrelsen eller om någon missköter sina uppgifter som förtroendevald. Revisorerna avgör sedan om det är av sådan art att även medlemmarna ska informeras och om kallelse till extra stämma och nyval av styrelse ska ske.

Enskilda ledamöter eller ledamöter i grupp får normalt inte rösta i frågor där de själva eller deras närstående kan komma att gynnas av beslutet.

Styrelsens beslut ska alltid leda till att skapa största möjliga boendekvalitet/värde för medlemmarna, enligt § 2 och § 38.

Vid en jävsituation ska det framgå av protokollet att den jävige ej var närvarande vid föredragning och beslut och ej deltog i beslut.

Se även 38 § om styrelsens beslutsfattande och 52 § om styrelsens ansvarsfrihet

STYRELSENS ARBETSUPPGIFTER

40 § Styrelsens arbetsordning

Styrelsen ska ha minst fyra protokollförda sammanträden per år. Dessa ska vara jämnt fördelade över året. Därutöver ska styrelsemöten hållas om någon av styrelseledamöterna så begär det. Närvarande på styrelsens möten ska alltid antecknas.

Ett sammanträde ska behandla budgeten för det kommande verksamhetsåret. Till det sammanträde som behandlar årsredovisningen ska även revisorn kallas och få medverka då årsredovisningen behandlas. I övrigt kan sammanträdena spegla de frågor som är av vikt för föreningens löpande verksamhet. Givetvis kan ett flertal olika frågor behandlas på ett sammanträde/möte.

Ordföranden ansvarar för att kallelse med dagordning samt eventuellt beslutsunderlag eller annat informationsmaterial delas ut till ledamöterna 10 dagar innan sammanträdet. Suppleanter ska alltid kallas till styrelsemöten och har rätt att närvara under dessa.

Ordföranden ska se till så att styrelsens beslut verkställs inom den tid som fastställts.

Ordföranden har initiativrätt inom föreningens verksamhet och bevakningsområde.

Förutom ordföranden bör styrelsen vara uppdelat på följande ansvarsområden:

1. Ekonomi.
2. Sekreterare.
3. Drift, underhåll och teknik.
4. Trädgård.

Uppdrag som styrelsen ger till arbetsgrupper eller andra personer ska antecknas i protokollet med tydligt avgivande av gruppens/personens mandat.

Styrelseledamot är skyldig att tillägna sig den kunskap om föreningens verksamhet, organisation, marknad m.m. som erfordras för uppdraget.

Styrelseledamöterna ska självständigt bedöma de ärenden styrelsen har att behandla och föra fram de uppfattningar och göra de ställningstaganden detta föranleder.

Styrelseledamöterna ska begära den kompletterande information som ledamöterna anser nödvändig för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut.

41 § Styrelsens informationsskyldighet

Styrelsen är skyldig att korrigera felaktig/bristfällig information och snarast efter påpekande gå ut med rättelse till medlemmarna och andra som är berörda av informationen.

42 § Ordförandens roll

Vid föreningens styrelsemöten leder vanligtvis ordföranden diskussionen och ska vid styrelsemöten vara väl insatt i de olika sakfrågorna som det aktuella mötet ska behandla.

Styrelseledamöterna har rätt att begära att styrelsen ska sammankallas. Sådan begäran ska framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamöterna vill att styrelsen ska behandla. Ordföranden är, om sådan framställan görs, skyldig att sammankalla styrelsen.

43 § Ekonomiansvarigs roll

Denna person ansvarar för bl.a. föreningens ekonomiska planering och finansiering.

44 § Drifts-, underhålls- och teknikers ansvarigs roll

Denna person ansvarar för bl.a. byggnadens skick och skötsel, driftstyrning och underhållsåtgärder.

45 § Trädgårdsansvarigs roll

Denna person ansvarar för bl.a. trädgårdens skick, skötsel och underhållsåtgärder.

46 § Sekreterarens roll

Den ska sörja för att det förs protokoll på styrelsens möten (vanligtvis s.k. beslutsprotokoll; d.v.s. att förslag, yrkanden och beslut protokollförs). Det ska även framgå vilka ledamöter och eventuellt andra närvarande som yttrat sig i respektive fråga. Om det är så att någon eller några ledamöter reserverat sig mot ett visst beslut ska även det framgå av protokollet. Sekreteraren ska även hålla efter att dagordningen följs och att ev. tidsschema följs. När sekreteraren har skrivit rent protokollet skriver denne samt ordföranden under det (och varje sida signeras) och skickar det för underskrift till justerarna.

47 § Styrelseprotokoll och justering

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokoll ska föras i nummerordning. Protokoll (med röstlängd, dagordning, etc.) ska liksom alla övriga dokument förvaras betryggande. Det gäller även elektroniska dokument såsom e-post korrespondens m.m.

Styrelsens protokoll ska tydligt återge vilka ärenden som behandlats, vilket underlag som funnits för respektive ärende samt beslut och innebörden av de beslut som fattas.

Om beslut som fattats på ett styrelsemöte är enhälligt eller någon ledamot reserverat sig i frågan ska detta alltid noteras i protokollet.

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Justerare utses av styrelsen inför varje möte. Deras uppgift är att kontrollera och underteckna att protokollet överensstämmer med vad som sades och beslutades på mötet. De måste därför vara med på hela mötet och löpande anteckna de beslut som fattas och sedan jämföra sina anteckningar med det färdiga protokollet innan de undertecknar det. Om frågetecken eller felaktigheter noterats ska detta påtalas för sekreteraren som kontrollerar med ordföranden och vid fel åtgärdar detta.

Varje sida i styrelseprotokollen ska signeras av alla som skriver under styrelseprotokollen.

Efter att justeringen är gjord ska protokollet senast en vecka efter mötet skickas till samtliga ledamöter, suppleanter och revisorer.

Styrelseprotokoll ska vara offentliga för medlemmarna (med undantag av det som direkt berör enskilda medlemmar samt för stunden upphandlingskänslig information).

48 § Beslutsfattande

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ordinarie ledamöter. Det får dock ej understiga tre ledamöter till antalet.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Ordföranden kan även lägga fram en kompromiss som kan göra alla parter nöjda.

När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

49 § Föreningens förvaltning

Styrelsen är skyldig att se till så att upphandlingar görs, och att de genomförs på ett korrekt och professionellt sätt.

Vid inköp/upphandlingar som överstiger 10 000 kronor skall styrelsen ta in och bedöma offerter från minst tre olika fristående företag.

Vid större reparationer, underhållsåtgärder och andra investeringar ska styrelsen alltid anlita ett specialistföretag inom området för upphandlingen av detta. Undantag kan göras vid mindre åtgärder.

Inför större underhåll och förändringar i verksamheten som inte kräver stämmobeslut är styrelsen skyldig att i god tid innan beslut tas informera medlemmarna skriftligt om alla delar av vikt avseende detta så att medlemmarna ges god möjlighet att framföra sina synpunkter innan beslut tas.

Styrelsen är skyldig att utan onödig fördröjning utföra de beslut som tagits på stämma.

Styrelsen är skyldig att se till så att föreningens lokaler utnyttjas på bästa sätt och i enlighet med stämmans önskemål.

Handlingar som är ställda till styrelsen eller skrivs i föreningens namn ska diarieföras.

Styrelsen är ansvarig för tillfredsställande regelbunden säkerhetskopiering av elektroniska dokument och att dessa säkerhetskopior förvaras på betryggande sätt. Programvarulicenser ska också förvaras på ett betryggande sätt, liksom mjukvara (som säkerhetskopieras i den mån det är möjligt). Styrelsen är vidare skyldig att göra vad som behövs för att på bästa sätt skydda styrelsens elektroniskt lagrade information från intrång och angrepp i olika former.

50 § Årsredovisningen

Årsredovisningen ska vara utformad och anpassad efter föreningens medlemmars förutsättningar. Den ska vara informativ, tydlig och läsvänlig.

Förvaltningsberättelsen ska vara mycket informativ och innehålla fakta som leder till att en person som inte sett fastigheten får en bra uppfattning av hur föreningens verksamhet sköts och vilket skick fastigheten är i m.m. Resultat- och balansräkningen ska även de vara enkla och tydliga samt ha beskrivande noter där det för en normal läsare kan uppkomma frågetecken. Det ska även i årsredovisningen under separat rubrik framgå vad styrelsen utträttat under verksamhetsåret och vad som planeras för nästkommande år.

Styrelsen ska inom 5 veckor från varje räkenskapsårs utgång till föreningens utsedde, eller vart tredje år till revisor, överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

51 § Budget (föreningens ekonomiska planering/ styrning)

Styrelsen ska varje år upprätta en budget över föreningens kommande kostnader och intäkter. Den ska utföras på ett professionellt sätt med fokus på att sänka föreningens kostnader så att föreningens årsavgifter hålls på en så låg nivå som möjligt. Budgeten ska visa de kommande 5 årens bedömda utbetalningar.

52 § Styrelsens ansvarsfrihet

Om något som nämnts i dessa stadgar inte uppfylls av styrelsen, ska styrelsen endast i undantagsfall få ansvarsfrihet.

Ansvarsfrihet prövas och beviljas individuellt för varje styrelseledamot, ej kollektivt för styrelsen som organ. Det möter emellertid inget hinder att bevilja ansvarsfrihet för samtliga styrelseledamöter på en gång. Revisorerna ska yttra sig i ansvarsfrågan.

Ett beslut att bevilja ansvarsfrihet är slutgiltigt och kan ej återtå av senare föreningsstämma. Innebörden av beslut om ansvarsfrihet är att stämman godkänner styrelsens förvaltning. Föreningen avstår därmed (utom i vissa undantagsfall) från att framställa skadeståndsanspråk mot de nämnda.

Vägras styrelsen ansvarsfrihet och det senare utreds att skäl härtill inte förelåg kan extra föreningsstämma senare bevilja ansvarsfrihet. Extra föreningsstämma kan ej besluta om ansvarsfrihet avseende en del av det löpande räkenskapsåret.

Vägras ansvarsfrihet kvarstår rätten till skadestånd. Talan kan då föras, i regel inom ett år från det årsredovisningen och revisionsberättelsen presenterades.

53 § Försäljning och ändring av föreningens fastighet samt inteckning

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig ny, till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt, men först efter föreningsstämmans godkännande.

54 § Föreningens register

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning.

Bostadsrättshavare har rätt att på egen begäran få ett utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Utdraget ska ange dagen för utfärdandet, samt;

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Patent- och registreringsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten,
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

I medlemsansökan bör det framgå vilken bakgrund (utbildning och tjänst/arbetsuppgifter) den sökande har för att underlätta arbetet för valberedningen.

Styrelsen ska vidare föra inventariebok, beslutslogg samt en fastighetsbok avseendes alla reparationer och underhållsåtgärder som sker på fastigheten. För att föra register med personuppgifter krävs i vissa fall tillstånd enligt lagen om personuppgifter, PUL.

ÄNDRINGAR I DESSA STADGAR

55 §

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två av varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna ska beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt 6 kap. 9 § bostadsrättslagen införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Kallelse vid stadgeändringar

Det fullständiga stadgeändringsförslaget ska tas in i sin helhet i kallelsen som bilaga.

FÖRENINGENS UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION**56 §**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGA FRÅGOR**53 §**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma 2018-04-04