

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Välkommen 18



Organisationsnummer 787500-1476
Fastighetsbeteckning Ängsbacken 3:1 och 3:2

**Dessa stadgar tillhör bostadsrätten,
och lämnas däri vid överlåtelse**

Innehåll

		<u>Sid</u>	
§	1	Firma, Säte	2
§	2	Ändamål	2
§	3	Medlemskap	2
§	4	Utträde	2
§	5	Insats	2
§	6	Avgifter	2
§	7	Upplåtelse	3
§	8	Överlåtelse	3
§	9	Utövande av bostadsrätten	3
§	10	Medlemskap vid övergång	3-4
§	11	Avsägelse av bostadsrätt	4
§§	12-19	Rättigheter och skyldigheter	4-8
§	20	Förverkande av bostadsrätt	8-9
§	21	Räkenskapsår	9
§§	22-26	Styrelse	9
§	27	Medlems- och lägenhetsförteckning	10
§	28	Revisorer	10
§§	29-33	Föreningsstämma	10-11
§	34	Underhållsplan och fond	12
§	35	Vinst	12
§	36	Upplösning och likvidation	12
§	37	Övrigt	12

§ 1 Firma, säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Välkommen 18.
Styrelsens säte är i Hudiksvalls kommun Gävleborgs län.

§ 2 Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Endast hus eller delar av hus får upplåtas med bostadsrätt. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till ett hus om marken skall nyttjas som komplement tillsammans med huset eller en del av huset.

Upplåtelsen kan antingen avse bostadslägenhet eller lokal, hädanefter kallad lägenhet eller bostadsrätt. Medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (BRL). Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen till styrelsen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

§ 4 Utträde

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

§ 5 Insats

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

För att täcka föreningens kostnader för verksamheten samt för de i 35 § angivna avsättningarna ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Årsavgift ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

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.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, sanitet, renhållning samt föreningens övriga kostnader kan mätas eller beräknas- och därefter debiteras efter förbrukning. Kostnad för elektrisk ström i respektive bostadsrätt debiteras jämte årsavgiften efter mätning av faktisk förbrukning.

Årsavgiften ska betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller vid annan tidpunkt som styrelsen bestämmer.

§ 6 Avgifter

Föreningen äger rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift av den tidigare bostadsrättshavaren (säljaren), med ett belopp motsvarande 2,5 procent av gällande basbelopp.

Föreningen äger rätt att av bostadsrättshavaren ta ut en avgift vid pantsättning av bostadsrätt, med ett belopp motsvarande 1 procent av gällande basbelopp.

Föreningen äger rätt att av bostadsrättshavaren ta ut en avgift vid andrahandsupplåtelse, med ett belopp motsvarande 10 % av gällande basbelopp.

Vid försenad betalning av avgift eller övrig förpliktelse mot föreningen skall försumlig bostadsrättshavare betala påminnelseavgift och dröjsmålsränta samt i förekommande fall inkassoavgift.

§ 7 Upplåtelse

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

§ 8 Överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser, säljarens och köparens personuppgifter, överlåtelsesdatum, tillträdesdatum och pris. Motsvarande ska gälla även vid byte eller gåva.

Kopia på överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

§ 9 Utövande av bostadsrätten

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren 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 har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap BRL och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap BRL 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 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 enligt 8 kap BRL för dödsboets räkning.

§ 10 Medlemskap vid övergång

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

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

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

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.

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

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 BRF för förvärvarens räkning.

§ 11 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse 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 månadsskiftet som anges i avsägelsen.

Rättigheter och skyldigheter

§ 12

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 samt följa gällande regler, normer och lagar för byggnation och renovering.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt dess underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt i våtrum,
- b) icke-bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande karm, foder, spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning samt dess ev nycklar, vädringsfilter och tättningslist samt för all målning, även mellan fönsterbågar, med undantag för målning av fönstrets utsida,
- d) balkong- eller altandörr med tillhörande tröskel, karm, foder, spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning samt dess ev nycklar, vädringsfilter och tättningslist samt för all målning, även mellan delbara dörrhalvor, med undantag för målning av dörrens utsida,
- e) ytterdörr samt därtill hörande tröskel, karm, foder, beslag, gångjärn, handtag, låsanordning samt dess nycklar, vädringsfilter och tättningslist samt för all målning, med undantag för målning/ytskikt av dörrens utsida,
- f) innerdörrar med tillhörande karm, foder, beslag, gångjärn, handtag, låsanordning samt dess nycklar, ev fönster och spröjs, tättningslist samt för all målning,
- g) lister, foder, stuckaturer,

- h)** inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- i)** ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp och gas till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten (inbyggt i eller utanför dess väggar, tak och golv) och inte tjänar fler än en lägenhet,
- j)** anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten såsom kran, blandare, duschanordning- samt dess tätningar, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- k)** rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten (inbyggt i eller utanför dess väggar och golv) och inte tjänar fler än en lägenhet,
- l)** elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- m)** säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten (inbyggt i eller utanför dess väggar, tak och golv) strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- n)** kopplingsdosa och därifrån utgående ledningar i lägenheten (inbyggt i eller utanför dess väggar, tak och golv) för informationsöverföring,
- o)** eldstad samt dess rökgångar, som inte tjänar fler än en lägenhet,
- p)** köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare, rengöring och byte av filter samt rengöring av dess ventilationskanaler, om dessa inte tjänar fler än en lägenhet,
- q)** att brandvarnare finns installerade samt dess funktion,
- r)** att de energibesparings/energireglerings åtgärder som monterats av föreningen inte bortmonteras,
- s)** att inte byta nyckelsystem, eller tillföra andra låsanordningar till lägenhet- så föreningen nekas åtkomst till lägenhet vid behov,
- t)** för nycklar såväl mekaniska som elektriska till fastighetens entréer och andra dörrar, samt att dessa hanteras på ett sådant sätt att inga obehöriga får tillgång till dessa, samt utan dröjsmål meddela styrelsen om förlust så sker,
- u)** för egna installationer i lägenheten eller på balkongen såvida inget annat framgår av dessa stadgar,

2. Balkong, åligger bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga, uppsatta markiser eller annan utrustning.

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) dennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till dennes hushåll eller som besöker denne som gäst, eller
 - någon annan som denne har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för dennes 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 denne 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 skall 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 och vatten, som ligger utanför lägenhet och tjänar flera lägenheter,
- b) vattenfylld radiator och dess energireglering, förutom målning,
- c) ledningar för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringskåp,
- d) ledningar för informationsöverföring svarar föreningen fram till lägenhetens kopplingsdosa,
- e) ytbehandling av ytterdörrens utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt kollektivt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- samt altandörr,
- f) rökgång som tjänar flera lägenheter,
- g) ventilationskanal och ventilationsdon som tjänar flera lägenheter,
- h) balkonger och dess underhåll,

8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren 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

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring samt bostadsrättstilläggsförsäkring.

§ 14

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion, eller
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.

§ 15

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som denne svarar för enligt 12 § punkt 4 b.

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

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen 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.

§ 16

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten vid behov 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 ska tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

§ 17

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

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

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte 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 ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

§ 18

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

§ 19

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

§ 20 Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts 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 uppmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) 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,
- 3) om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används i strid med 18 eller 19 §§,
- 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 och därmed bidrar till att ohyra sprids i huset,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 15 § 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,
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16 § 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,
- 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.

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 17 §.

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

§ 21 Räkenskapsår

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

Styrelse

§ 22

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och högst två suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

§ 23

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

§ 24

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

§ 25

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. 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 dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 14.

§ 26

Det åligger styrelsen att bland annat, avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

Upprätta budget för det kommande räkenskapsåret, minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

§ 27 Medlems- och lägenhetsförteckning

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

§ 28 Revisorer

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

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

Föreningsstämma

§ 29

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

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

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska meddelas medlemmarna genom anslag, genom utdelade meddelanden eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§ 30

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin motion till styrelsen senast fyra veckor före årsstämman, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

§ 31

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Val av sekreterare för stämman.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande 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 och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 30 §.
18. Övriga frågor, som dock ej kan beslutsföras
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 32

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

§ 33

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, maka/make eller sambo. Ombud ska medföra skriftlig och dagtecknad fullmakt. Samma ombud får inte företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte någon närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall, tex ändring av föreningens stadgar, där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap BRL.

§ 34 Underhållsplan och fond

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

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

§ 35 Vinst

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

§ 36 Upplösning Likvidation

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar 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 och övrig tillämplig lagstiftning. För garage, parkeringsplatser, lokaler eller andra utrymmen gäller vad som stadgas i jordabalken, hyreslagen och övrig tillämplig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den

2014.

intygar undertecknade styrelseledamöter.

.....

.....

.....

