

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Livia
Organisationsnummer, 769632–8132

FÖRENINGENS FIRMA § 1

Firma, ändamål och säte

MEDLEMSKAP § 2–6

Medlemskap och överlåtelse generellt, Medlemskapsprövning – fysisk respektive juridisk person, Andelsägande, Bosättningskrav

AVGIFTER § 7–11

Insats och upplåtelseavgift, Avgifter till föreningen, Årsavgiftens beräkning, Överlåtelse- och pantsättningsavgift, Avgift för andrahandsupplåtelse, Dröjsmål med betalning

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN § 12–18

Användningen av lägenheten, Sundhet ordning och gott skick, Försäkring, Ombyggnation, Tillbyggnad, Vanvård, Tillträde, Andrahandsupplåtelse och inneboende

ANSVAR § 19–25

Bostadsrättshavarens ansvar, Föreningens ansvar, Ansvar för särskilda installationer, Beslut i vissa frågor om föreningens hus, Brand- och vattenledningsskador, felanmälan, Föreningens rätt att avhjälpa brist

FÖRVERKANDE § 26

Förverkandegrunder

REVISORER § 27 - 28

Räkenskapsår, revisorernas sammansättning, revisionsberättelse

FÖRENINGSSTÄMMA § 29 - 34

Motioner, Kallelse, Dagordning, Närvaro, Rösträtt, Protokoll

STYRELSEN § 35–46

Styrelsens sammansättning, Valberedning, Beslutsförhet, Jäv, Styrelseprotokoll, Firmateckning, Styrelsens åligganden, Underhåll, Medlemsförteckning, Lägenhetsförteckning, Förvaltningen, Avyttring m.m.

ÖVRIGT § 47–50

Framtida underhåll, Upplösning, Vinstfördelning, Övrigt

LIVIA

FÖRENINGENS FIRMA § 1

1 § Firma, ändamål, Säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Livia.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmanas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Vidare att i förekommandefall uthyra kommersiella lokaler. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Nacka

MEDLEMSKAP § 2-6

2 § Medlemskap och överlåtelse

Vid upplåtelse erhålls medlemskap i föreningen i samband med upplåtelsen. En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om densamme har antagits till medlem i föreningen. Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av lag. Förvärvaren ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia av överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare samt innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen skall snarast möjligt, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövning ta kreditupplysning på sökande. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem. Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

3 § Medlemskapsprövning av fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, hudfärg, nationalitet, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning, tvångsförsäljning, övergång av bostadsrätten till dödsbo samt liknande förvärv.

LIVIA

4 § Medlemskapsprövning av juridisk person

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

En juridisk person, som är medlem i föreningen, får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting/region får inte vägras medlemskap.

5 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

6 § Bosättningskrav

Förvärvare ska bosätta sig permanent i bostadsrätten. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

AVGIFTER § 7–11

7 § Insatser och avgifter

Insats, årsavgift och eventuella upplåtelseavgifter för bostadsrätt fastställs av styrelsen. Ändringar av insats beslutas av föreningsstämman i enlighet med bostadsrättslagen.

8 § Årsavgiften

Årsavgiften skall fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för individuell mätning av driftkostnader enligt stycket ovan och administrativa kostnader i samband därmed, samt ersättning för bredband, kabel-tv, telefoni och fastighetsavgift, skall erläggas med lika belopp per lägenhet. Vad gäller bredband och kabel-tv kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

Beslut om ändring av grunderna för årsavgiften skall fattas av föreningsstämman.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 3,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Pantsättningsavgiften får maximalt uppgå till 2 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för upprättelse av pantsättning. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

LIVIA

10 § Avgift för andrahandsupplåtelse

Vid andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenhet kan styrelsen fastställa en avgift om maximalt 10 % av det prisbasbelopp per år av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för andrahandsuthyrningen. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgift betalas av bostadsrättsinnehavaren.

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer. Årsavgiften ska betalas på det sätt som styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Om årsavgift eller övriga förpliktelser inte betalas i rätt tid har föreningen rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN § 12–18

12 § Användning av lägenheten

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

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall denne tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö. Bostadsrättshavaren är även skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas 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.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

13 § Försäkring

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att teckna och vidmakthålla en gällande försäkring med bostadsrättstillägg som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen väljer att teckna en gemensam försäkring för alla bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar, ska medlemmarna informeras om detta. För det fall sådan gemensam försäkring upphör, ska medlemmarna i god tid informeras så att de ges möjlighet att själva teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg innan den gemensamma försäkringen upphör.

LIVIA

14 § Ombyggnation

Vid ombyggnation av lägenheten ska ansökan lämnas skriftligen till styrelsen. Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ombyggnad på uteplats/balkong/terrass kräver särskilt tillstånd av styrelsen.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Inglasning av balkong/uteplats är inte tillåtet.

15 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, insynsskydd, staket, avskiljare, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar liksom för eventuell skada. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

16 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

17 § Tillträde

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. 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 eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

18 § Andrahandsupplåtelse och inneboende

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

Bostadsrättshavare skall skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid. Styrelsens beslut kan omprövas av hyresnämnden.

LIVIA

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

Vad som följer av denna paragraf gäller även för juridisk person.

ANSVAR § 19 - 25

19 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Bostadsrättshavaren svarar för lägenhetens samtliga funktioner samt för det löpnade och periodiska underhållet. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av Fastigheten. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren svarar bl.a. för lägenhetens:

- Egna installationer
 - väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
 - ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; i fråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning, samt;
1. Lägenhetsdörr/balkongdörr/ altandörr
 - a) Dörrblad, karm, foder insida
 - b) Låscylinder, låskistor och beslag inkl. nycklar
 - c) Gångjärn, handtag och beslag
 - d) Ringklocka, Brevinkast
 - e) Tätningslister
 2. Golv i lägenhet
 - a) Ytbehandling, ytbeläggning, tätskikt i våtutrymme
 - b) Underliggande skikt som krävs för att anbringa ytskikt i fackmässigt utförande
 - c) Golvvärme som föreningen ej försett lgh med
 3. Innerväggar i lägenhet
 - a) Ytbeläggning. Ytskikt, t.ex. tapeter, målning
 - b) Tätskikt i våtutrymme
 - c) Underliggande skikt som krävs för att anbringa ytskikt i fackmässigt utförande
 4. Innertak i lägenhet
 - a) Ytbeläggning och ytbehandling
-

LIVIA

5. Fönster och fönsterdörrar

- a) Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar
- b) Fönsterbågar, invändigt
- c) Fönsterglas innerglas och ytterglas
- d) Spanjolett inkl. handtag, beslag och lås
- e) Fönsterbänk
- f) Persienner och markiser (styrelsens tillstånd krävs för montering av markis)
- g) Vädringsfilter, tätninglistor

6. VVS-artiklar

- a) Tvättställ och bidé (inkl. utbyte)
- b) Blandare, dusch, duschslang, kranar, kranbröst (inkl. utbyte)
- c) Golvbrunn samt klämring (inkl. utbyte och rensning)
- d) Vattenlås, bottenventiler, packningar (inkl. utbyte) Avstängningsventiler
- e) WC-stol (inkl. utbyte)
- f) Varmvattenberedare
- g) Badkar och Duschkabin (inkl. utbyte)
- h) Torkskåp med inredning (inkl. utbyte)
- i) Torktumlare (inkl. utbyte)
- j) Diskbänksbeslag (inkl. utbyte)
- k) Tvättbänk och tvättlåda (inkl. utbyte)
- l) Tvättmaskin m. tillhörande ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning (inkl. utbyte, styrelsen ska godkänna installationens utförande)
- m) Ventilationsfilter(inkl. utbyte, byte och rengöring av t.ex. filter i köksfläkt)
- n) Ventilationsdon (Från- och tilluftsventiler)
- o) Vattenradiatorer med ventiler och Termostat(enbart målning)
- p) eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill

7. Köksutrustning

- a) Diskmaskin m. tillhörande ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning (inkl. utbyte, styrelsen ska godkänna installationens utförande)
- b) Kyl- och frysskåp (inkl. utbyte)
- c) Droppskydd till diskmaskin, kyl och frys. (inkl. utbyte)
- d) Spis, ugn och mikrovågsugn (inkl. utbyte)
- e) Köksfläkt (inkl. utbyte)

8. Förråd m.m.

- a) Källarförråd som tillhör lägenhet

9. Elartiklar

- a) undercentral(säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data m.m.) i lägenheten, kanalisationer
- b) Strömbrytare (gäller även utbyte)
- c) Eluttag (gäller även utbyte)
- d) Armatur (gäller även utbyte)
- e) elektrisk golvvärme som föreningen ej försett lägenheten med, elektrisk/vattenburen handdukstork

10. Övrigt

- a) Inredningssnickerier, Kryddställ
- b) Badrumsskåp
- c) Hatthylla, Innerdörrar, Gardinstänger, Beslag
- d) Brandvarnare
- e) Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning
- f) Trösklar, socklar, foder och lister
- g) Torkställning

11. Balkong/terrass/uteplats

- a) Snöröjning
- b) Renhållning
- c) Insida av balkong

20 § Föreningens ansvar

Föreningen ansvarar för:

- radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el; i fråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla,

1. Lägenhetsdörr/balkongdörr/ altandörr

- målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning,
- Namnskylt och namnbyte utanför dörr och på postfack.

2. Golv i lägenhet

- Underliggande beläggning

3. Innerväggar i lägenhet

- Bärande konstruktioner

4. Innertak i lägenhet

- Liggande stomme

5. Fönster och fönsterdörrar

- Yttre målning av karmar
- Springventil

6. VVS – artiklar

- Vattenradiatorer med ventiler och Termostat
- Avloppsledning utbyte (reparationer pga. uttjänt fr.o.m. golv/vägg)
- Avloppsrensning (fram till vertikal stam)
- Kall- och varmvattenledningar (fr.o.m. golv/vägg)
- Fungerande ventilation (godkänd OVK)

7. Elledningar

- Elledningar fram till säkringstavla
- Teleledningar Fram till kopplingsplint utanför lägenhetsdörr
- Data- och TV-kablage Fram till lägenhet (Ingrepp i kablage i lägenhet får ej ske utan styrelsens godkännande)

8. Balkonger

- balkong(utbyte)
- balkonggolv och balkongtak
- Utsida av balkong

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad i dessa stadgar sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

21 § Ansvar för särskilda installationer

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats/altan eller med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning. Det åligger bostadsrättshavaren att se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

22 § Beslut i vissa frågor om förändringar i föreningens hus

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. 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 har godkänts av hyresnämnden.

23 § Ansvar vid Brand och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

24 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

25 § Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

FÖRVERKANDE § 26

26 § Grunder för förverkande

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan, om inte annat framgår av lag, förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om;

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse till föreningen
2. lägenheten utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
6. lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till Skadestånd. Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

LIVIA

BESTÄMMELSER OM FÖRENINGEN

REVISORER § 27–28

27 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

28 § Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en (1) och högst två (2) revisor med högst två (2) suppleanter. Revisor och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisor behöver inte vara auktoriserade eller medlem i föreningen.

Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämman ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorn. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Det åligger revisorn att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämman framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSTÄMMA § 29 - 34

29 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende (motioner) behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast sista (31) januari, eller den senare tid som styrelsen kan komma att meddela.

30 § Kallelse till föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämman skall hållas en gång om året, tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

Styrelsen kallar till föreningsstämman. Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om tid, plats och de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämman och extra föreningsstämman. Kallelsetiden är även densamma om föreningsstämman ska behandla fråga gällande ändring av stadgarna, likvidation, fusion eller förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom:

- utdelning eller brev med posten,
- om medlem skriftligen uppgivit annan adress ska kallelsen i stället skickas till medlemmen på den angivna adressen.
- kallelse får skickas med e-post efter inhämtat samtycke från mottagaren.
- Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

Kallelse får skickas med e-post efter inhämtat samtycke från mottagaren även om

1. en ordinarie föreningsstämman ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär att medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas, att medlems rätt till föreningens vinst inskränks,

LIVIA

att medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
att medlems rätt att få ut ett belopp enligt 13 kap. Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar inskränks och denna ändring ska gälla även för dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes, eller
att medlems rätt att gå ur föreningen försämras och denna ändring ska gälla även för dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes, eller
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på föreningens hemsida, kontor eller skickas ut som e-mail eller brev.

31 § Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Godkännande av dagordningen
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. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

Medlem äger rätt att under övriga frågor vid årsmöte väcka förslag, vilka därvid kan diskuteras men ej avgöras genom beslut vid årsmöte.

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.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

LIVIA

32 § Närvarorätt

Föreningsstämman får utöver vad som anges för ombud och biträde besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt om det biträds av mer än hälften av de avgivna rösterna.

33 § Medlems röst

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud eller biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad och undertecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en röst. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Sådan kan äga rum, om mötet först genom öppen omröstning bifaller röstning med slutna sedlar. Vid öppen omröstning med lika röstetal äger ordföranden utslagsröst. Vid sluten omröstning med lika röstetal avgör lotten.

34 § Protokoll från föreningsstämma

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. Av protokollet ska framgå stämmans beslut, om omröstning har skett ska resultatet av denna framgå. Röstlängden ska tas med i eller bifogas protokollet. Protokollet ska justeras av två justerare samt ordföranden på stämman. Senast tre (3) veckor efter stämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

STYRELSEN § 35 - 46

35 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sju (7) styrelseledamöter, med lägst 0 och högst tre (3) styrelsesuppleanter. Styrelseledamot väljs för en tid av högst två (2) år. Styrelsesuppleanter väljs för ett (1) år.

Till styrelseledamot eller styrelsesuppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening (extern ledamot).

Styrelsen konstituerar sig själv.

36 § Valberedning

Valberedning väljs för ett (1) år. Valberedningen skall bestå av lägst en (1) och högst tre (3) personer, varav en sammankallande.

37 § Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför 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 minst antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

38 § Jäv i vissa styrelsefrågor

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

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga

har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens. Bestämmelsen tillämpas också på ombud för medlem.

39 § Styrelseprotokoll

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer. En styrelseledamot har rätt att få sin avvikande mening antecknad till protokollet.

40 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

41 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa 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 årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

LIVIA

- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter i enlighet med lagstadgade regler att skapa regler och riktlinjer för behandling av personuppgifter som görs av föreningen i egenskap av personuppgiftsansvarig samt personuppgiftsbiträde
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna i föreningen.

42 § Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

43 § Medlemsförteckning

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar. För det fall att nya eller ändrade uppgifter tillkommer, ska dessa registreras utan dröjsmål.

Medlemsförteckningen ska innehålla:

- Medlemsnamn och postadress
- Tidpunkten för medlemmens inträde
- det antal medlemsinsatser som medlemmen deltar med i föreningen (ägarandel)
- det sammanlagda beloppet av medlemsinsatser som betalats in (insats)
- Den bostadsrätt som medlemmen har

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig för var och en som vill ta del av den.

44 § Lägenhetsförteckning

Styrelsen skall föra förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Underrättas föreningen om att en lägenhet

har pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, ska detta genast antecknas.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla:

- Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
- Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
- Bostadsrättshavarens namn
- Insatsen för bostadsrätten

Vid överlåtelse av bostadsrätt ska kopia på överlåtelseavtalet bifogas förteckningen.

Lägenhetsförteckningen är inte offentlig. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

45 § Förvaltningen

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

LIVIA

46 § Avyttring m.m.

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock in-teckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

ÖVRIGT § 47–50

47 § Framtida underhåll

Avsättning för att säkerställa underhåll av föreningens hus beslutas av föreningsstämma. Avsättning ska göras enligt föreningens underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Om förening i sin resultaträkning för avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

48 § Upplösning av föreningen

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

49 § Vinstfördelning

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenhetens årsavgift för senaste räkenskapsåret.

50 § Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor.