

**Stadgar för  
Bostadsrättsföreningen Brf Sjögården 1 i Ellös  
Fastställda på föreningsstämma 2019-08-05**

**FIRMA OCH ÄNDAMÅL**

§1. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sjögården 1 i Ellös.

§2. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Lägenheterna får ej användas som stadigvarande åretruntbostad och bostadsrättshavaren får ej folkbokföra sig på föreningens adress. Permanent boende får inte förekomma.

Bostadsrätterna ska nyttjas för hotellanvändning och alla bokningar skall då ske via den hotelloperatör som föreningen slutit avtal med.

Föreningen skall hålla sin fastighet i väl underhållet skick.

**SÄTE OCH RÄKENSKAPSÅR**

§3. Föreningens styrelse har sitt säte i Ellös, Orust kommun.

§4. Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – sista december.

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

**MEDLEMSKAP OCH UPPLÅTELSEAVTAL**

§5. Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till.

Bostadsrätten upplåtes skriftligen. Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som skall innehålla uppgift om insats och årsavgift, ändamålet med upplåtelsen samt bostadsrättens beteckning.

§6. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

Juridisk person som har förvärvat bostadsrätt har generellt rätt till inträde i föreningen.

Juridisk person, som är medlem i bostadsrättsföreningen, får genom överlåtelse förvärva bostadsrätt.

Antal juridiska personer som medlemmar är begränsat till 39 procent av BRFens totala intäkter inklusive hyresintäkter från restaurang, SPA och behandlingsrum.

§7. Skall en bostadsrätt företrädas av flera än en medlem är det i första hand den person som står överst på medlemsansökan som föreningen i första hand kontaktar i angelägenheter som rör bostadsrätten. Medlem ansvarar själv för att adress och kontaktuppgifter, som lämnats till föreningen och som skall användas för föreningens information till bostadsrättshavare, är aktuell och uppdateras vid flytt el. liknande.

Som underlag för prövning av medlemskap har föreningen rätt att ta kreditupplysning.

**AVGIFTER**

§8. För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats, årsavgift och överlåtelseavgift.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift fastställs av styrelsen.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas av köparen och uppgår till ett belopp motsvarande 2,5 procent av gällande basbelopp.

Avgiften ska betalas till föreningen, har föreningen upplåtit åt en förvaltare att hantera föreningens

administration skall avgiften tillfalla förvaltaren och inte föreningen.

Om en bostadsrätt upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som bostadsrätten är upplåten.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post- eller bankkontor, anses belopp ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

För tid efter det att föreningen underrättats om att bostadsrätten övergått till en medlem i föreningen, svarar den från vilken rätten övergått inte för de förpliktelser som åligger en innehavare av bostadsrätten. Detta gäller också om en bostadsrätt övergått till någon som inte är medlem i föreningen genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv eller vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning. Om bostadsrätten i annat fall har övergått till någon som inte är medlem, är den från vilken rätten övergått fri från förpliktelser först efter det att förvärvaren antagits som medlem.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

### **INSATS**

§9. Bostadsrätten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats inbetalats till föreningen om inte styrelsen medgivet annat.

Insatserna skall tillsammans motsvara den del av anskaffningskostnaden för föreningens anläggningstillgångar som inte kan upplånas eller på annat sätt täcks av utifrån tillskjutet kapital.

Insatsernas fördelning är beskriven i den Ekonomiska planen.

### **ÅRSAVGIFT**

§10. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

Årsavgiften skall ge full täckning för föreningens driftskostnader.

Med föreningens kostnader avses delvis sådana som uppkommer i anslutning till ägandet och förvaltandet av föreningens egendom.

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättinnehavarna betala årsavgift i förskott fördelat per månad.

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa bostadsrättslokaler, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Styrelsen fastställer avgifter och hyror för garage, bilplatser och andra utrymmen eller andra förmåner som lämnas bostadsrättshavare.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavare.

### **RÄNTA, PÅMINNELSE- OCH INKASSOAVGIFT VID FÖRSENAD INBETALNING**

§11. Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften eller övriga förpliktelser mot föreningen inte betalas i rätt tid utgår drojsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Bostadsrättshavaren ska även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

### **ANDELSTAL**

§12. Andelstal för varje bostadsrätt fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal och ändring av grund för andelsberäkning skall alltid beslutas av föreningsstämma. Om beslutet innebär ändring av något

andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst  $\frac{3}{4}$  av de röstande på stämman har gått med på beslutet.

### **ÖVERLÅTELSEAVTAL – ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

§13. Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om bostadsrätten som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom samt bifoga kopia av överlåtelsehandlingen.

§14. Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva och tillträda bostadsrätten, endast om hen är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§15. Den till vilken bostadsrätten övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med hen som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätten övergått till bostadshavarens make får inträde i föreningen icke vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätten övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med denne.

Ifråga om andel i bostadsrätten äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§16. Har den till vilken bostadsrätten övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§17. Om den som köpte bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i dessa stadgar och enligt bostadsrättslagen ej antas som medlem i föreningen, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

§18. Bostadsrättshavaren ansvarar för sådana åtgärder i bostadsrätten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

### **AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT**

§19. Bostadsrättshavare kan när två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte, som angivits i denna.

Vid avsägelse avstår bostadsrättshavaren från varje ersättning för sin bostadsrätt. För bostadsrätten till föreningen inbetalda insatser och upplåtelseavgifter är förverkade.

**UPPLÅTELSE I ANDRA HAND**

§20. Andrahandsuthyrning är endast tillåtet via avtal med hotelloperatören..

**BOSTADSRÄTTSHAVARES RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

§21. Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla bostadsrätten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för bostadsrättens:

- befintlig utrustning vid bostadsrättshavarens tillträde till bostadsrätten. Befintlig utrustning kan vara möbler, lösöre, vitvaror m.m. och bostadsrättshavaren har för denna utrustning kostnadsansvar och ansvar för såväl löpande som periodiskt underhåll innefattande utbyte av möbler och övrigt som tjänat ut.

- lister, foder, väggar, tak och golv samt ytskikt. Underliggande isolerande skikt och underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt. Våtrum och kök: Ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt golvbrunn, klämring runt golvbrunn och rensning av golvbrunn.

- inredning och utrustning – såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, svagström och el till de delar dessa befinner sig inne i bostadsrätten och inte är stamledningar.

- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i bostadsrätten, brytare, eluttag och fasta armaturer.

- radiatorer, golvvärme och varmvattensberedare.

- ventiler och ventilationskanaler. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsen tillstånd.

- brandvarnare.

- vitvaror, diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningar, köksfläkt.

- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.

- sanitetsporcelain. Sil och vattenlås samt rensning av dessa.

- innerdörrar, insida ytterdörr samt glas och karm till dörrar, fönster hörande beslag, handtag och lås; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskador endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar hans eller av annan som hen inrymt i bostadsrätten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskador som bostadsrättshavaren själv vållat gäller vad som sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttaga. Detta stycke första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer.

Är bostadsrätten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning, snöskottning och underhåll av balkong/uteplatsens golv samt avgränsningar i form av staket eller liknande. Komplettering/ändring eller utbyggnad av altaner, uteplatser eller entréplan etc. kräver styrelsens skriftliga tillstånd.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i bostadsrätten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

§22. Bostadsrättshavaren får, efter tillträdet, företa förändringar i bostadsrätten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter godkännande av styrelsen.

Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller bygganmälan och avser ändring av väggar, innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme samt ändrar bostadsrättens kulturmässiga och tidsenliga byggnadsstil och karaktär.

Styrelsen skall godkänna begäran om ändring om denna inte medför men för föreningens hus eller för annan medlem.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Om bostadsrättshavare tillför extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar han för de merkostnader föreningen i egenskap av fastighetens ägare därigenom drabbas av.

§23. Bostadsrättshavaren är skyldig att vid bostadsrättens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför fastigheten. Hen skall följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger denne själv att iakttas och även av dem för vilka han eller hon svarar för enligt § 25.

Gods som är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i bostadsrätten.

§24. Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till bostadsrätten när det behövs för att utöva nödvändig besiktning eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans bostadsrätt inte besväras av ohyra.

Bostadsrättshavaren skall inneha försäkring som enligt försäkringsbranschen bedöms lämplig för innehavare av bostadsrätten.

§25. Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i bostadsrätten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavare ansvarar för att egna gäster, besökare etc., känner till och rättar sig efter föreningens antagna stadgar och gällande regler i föreningen.

§26. Bostadsrättshavaren får inte använda bostadsrätten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av väsentlig betydelse för föreningen eller annan medlem.

### **FÖRVERKAD BOSTADSRÄTT – SKÄL ATT SÄGA UPP BOSTADSRÄTTSHAVAREN**

§27. Nyttjanderätten till bostadsrätten och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren om:

1 bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats och/eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av års-/månadsavgift utöver tre månader efter förfallodagen;

2 bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämras deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas samt i övrigt vid sin användning iakttar allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset;

Bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter bostadsrätten i andra hand;

3 bostadsrättshavare som inrymmer utomstående personer i bostadsrätten, som kan medföra men för föreningen eller annan medlem;

4 Bostadsrätthavare använder bostadsrätten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av väsentlig betydelse för föreningen eller annan medlem;

5 bostadsrätthavaren eller den, till vilken bostadsrätten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att brand, vattenläckage eller att ohyra förekommer i bostadsrätten eller om bostadsrätthavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra bidrar till att ohyran sprids i fastigheten;

6 bostadsrätten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrätthavaren eller den, till vilken bostadsrätten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 23 skall iakttas vid bostadsrättens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrätthavare;

7 bostadsrätthavaren inte lämnar bostadsrättsföreningen tillträde till bostadsrätten när det behövs för att utöva nödvändig besiktning eller utföra arbete och hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta;

8 bostadsrätthavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres;

9 bostadsrätten nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet som kan betraktas som brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrätthavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2-3 eller 5-7 får endast ske om bostadsrätthavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrätthavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 28. Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 27 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrätthavaren inte därefter skiljas från bostadsrätten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrätthavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållandet som avses i § 27 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrätthavaren att vidta rättelse.

§ 29. Är nyttjanderätten enligt § 27 i första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrätthavaren till avflyttning, får inte denne på grund av dröjsmålet skiljas från bostadsrätten, om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrätthavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fyra veckor förflutit från uppsägningen.

§ 30. Uppsägs bostadsrätthavaren till avflyttning av orsak som anges i § 27 första stycket 1, 4-6 eller 8, är hen skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 29. Uppsägs bostadsrätthavaren av annan i § 27 angiven orsak, får hen bo kvar till den vardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga hen att avflytta tidigare.

§ 31. Har bostadsrätthavaren blivit skild från bostadsrätten till följd av uppsägning enligt § 27, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrätthavaren kommer överens om annat. Försäljningen får anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrätthavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrätthavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

## **PANTSÄTTNING**

§ 32. När föreningens styrelse underrättats om en pantsättning eller förändring i befintlig pantsättning av bostadsrätten skall styrelsen anteckna detta i föreningens lägenhetsförteckning, samt informera panthavare om att sådan anteckning har gjorts.

Dagen för anteckningen skall anges i lägenhetsförteckningen.

§ 33. När bostadsrättshavaren begär utdrag ur lägenhetsförteckningen enligt bostadsrättslagen 9 kap, 11 § skall följande uppgifter finnas med: bostadsrättshavarens namn, beteckningen på bostadsrätten, insats, datum för registrering av ekonomisk plan och uppgift om aktuell pantsättning.

§ 34. Har föreningen underrättats om pantsättning av en bostadsrätt, skall föreningen, om bostadsrättshavarens obetalda avgifter till föreningen överstiger en månadsavgift och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen, utan dröjsmål underrätta panthavaren därom. Försummas det, har föreningen vid försäljningen enligt första stycket företräde till betalningen före panthavaren endast ifråga om belopp skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.

## **STYRELSE**

§ 35. Föreningens angelägenheter skall i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen handhas av en styrelse, vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen skall arbeta för frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen skall genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

§ 36. Styrelsen skall bestå av 3 till 5 ledamöter med högst 2 suppleanter och utses av föreningsstämman. Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som kan vara bostadsrättshavare eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll. Ledamot behöver ej vara medlem i föreningen. Annan person kan väljas om det är till särskild fördel för föreningen.

Styrelse och suppleanter väljs på föreningsstämman för en period av högst 2 år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Styrelsen utser inom sig ordförande. Stämman kan dock välja att utse ordförande.

§ 37. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 38. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller de som styrelsen därtill utser.

Styrelsen kan utse annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 39. Styrelsen, firmatecknare eller annan företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom, ej heller riva sådan egendom. Styrelsen får besluta om ombyggnation av föreningens fasta egendom.

§ 40. Styrelsen skall varje år besiktiga och inventera föreningens egendom och tillgångar samt däröver avge redogörelse i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Befinns bostadsrättshavare ha eftersatt det underhåll som åligger hen enligt § 21 på sådant sätt att det kan bli till men för föreningen eller annan medlem, skall styrelsen anmoda denne att inom viss tid vidta nödvändiga åtgärder.

Sker ingen rättelse, äger styrelsen rätt att åtgärda bristerna och att använda medel från bostadsrättshavarens inre underhållsfond, om sådan finnes, för att bestrida kostnaderna. Om sådana medel ej föreslår får föreningen med egna medel bekosta åtgärden för att därefter kräva bostadsrättshavaren.

§ 41. Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

§ 42. Styrelseledamots arvode skall stå i proportion till nedlagt arbete och den nytta föreningen erhåller. Utför ledamot sådana arbetsuppgifter som ofta handhas av externa förvaltare skall ledamotens arvode för dessa arbetsuppgifter stå i proportion till föreningens besparing.

Styrelsens arvode skall godkännas av föreningsstämman.

§ 43. Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 44. Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

## **REVISORER**

§ 45. För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits 1-2 revisorer med eller utan revisorsuppleant.

Revisor skall ha den insikt i och erfarenhet av redovisning och ekonomiska förhållanden, som med hänsyn till arten och omfånget av föreningens verksamhet fordras för uppdragets fullgörande.

Till revisor kan även utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det kan inte vara revisor som är gift eller sambo med eller syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till en styrelseledamot eller besvägrad med en sådan person på sätt som sägs i 8 kap 7 § 1 st 3 pkt i lag om ekonomiska föreningar.

§ 46. Vald revisor skall i den omfattning som följer av god redovisningssed granska föreningen årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

§ 47. Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

§ 48. Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 49. Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 februari.

§ 50. Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av protokollförare.
- e) Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Fråga om kallelse till stämma skett enligt stadgarna.
- g) Fastställande av dagordning.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse.
- i) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt hur vinst eller förlust ska disponeras.
- j) Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter.
- k) Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman.
- l) Fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer.
- m) Fråga om arvoden åt förtroendevald.
- n) I förekommande fall val av styrelseordförande samt val av styrelseledamöter och suppleanter.
- o) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- p) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning, senast 1 februari, inkomna ärenden.
- q) Stämmans avslutande.

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a-g ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 51. Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex (6) veckor före och senast två (2) veckor för föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom brev med posten eller via e-post.

I kallelsen skall anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor före och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För beslut om ändring av föreningens stadgar skall vara giltigt krävs beslut av föreningsstämma där samtliga närvarande röstberättigade medlemmar är ense. Beslutet är även giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Beslutet ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Om det krävs för att ett föreningsstämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse skall anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, skriftligen per brev eller via e-post.

§ 52. Vid föreningsstämma har de fysiska och juridiska personerna som är medlemmar i föreningen en röst var. För varje bostadsrätt får avgas högst en röst, innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt har de endast en röst tillsammans.

Rösträtten får utövas av medlem direkt eller av annan medlem som befullmäktigat ombud. Person som tillhör bostadsrättshavares familjehushåll får företräda denne som ombud. Ingen får vara ombud för mer än tre medlemmar.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### **UNDERHÅLLSPLAN**

§ 53. Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/fastigheter med tillhörande byggnader.

### **FOND FÖR UNDERHÅLL**

§ 54. Inom föreningen skall bildas en fond för det yttre underhållet och en dispositionsfond. Avsättningen till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter grundas beloppet på styrelsens beslut vad som ska åtgärdas i den uppdaterade underhållsplanen. Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

### **TVIST**

§ 55. Tvister som uppkommer mellan föreningen och medlemmar i föreningen samt mellan styrelseledamot och föreningen skall avgöras av allmän domstol.

### **ÖVRIGT**

§ 56. Upplöses förening skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

§ 57. I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, även som annan lag som berör föreningens verksamhet.

Om tvingande bestämmelser i lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.

§ 58. Bostadsrätt erbjuds ny innehavare i befintligt, och av den blivande innehavaren, besiktigt skick.

Ovanstående stadgar har blivit antagna på föreningsstämman 2019-08-05 där alla medlemmar i föreningen var närvarande.