

# Stadgar

för

## Bostadsrättsföreningen Svalgränd 3

### Firma och ändamål

#### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Svalgränd 3. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Medlemskap

#### § 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysik och juridisk person, se § 3 nedan, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller hyresgäst i fastighet som avses förvärvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Även annan person som skall ingå i styrelsen kan beviljas medlemskap.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap 5 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller en upplåtelsehandling som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetsbeteckning och yta eller rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed insats och årsavgift skall utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

#### 3 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor. Om övergång av bostadsrätt stadgar §§ 6-11 nedan.

## **Uteslutning**

### **§ 4**

Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt. Kan av styrelsen uteslutas ur föreningen.

## **Avgifter**

### **§ 5**

Insats och årsavgift skall fastställas av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter för den löpande verksamheten samt dess avsättning till fonder. Alternativt kan årsavgiften fördelas enligt procentuella andelar för varje bostadsrätt (andelstal) som anges i föreningens första registrerade ekonomiska plan.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelse avgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

## **Övergång av bostadsrätt**

### **§ 6**

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskillning som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen skall bifogas ansökan.

### **§ 7**

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga.

## § 8

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om hon eller han 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 uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Uppmaningen skall skickas i rekommenderat brev till dödsboets vanliga adress. Om uppmaningen inte följs, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

## § 9

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med henne eller honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpningen om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbrott med henne eller honom.

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

## § 10

Har den till vilken bostadsrätt 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. Om uppmaningen inte följs, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

## § 11

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig, med undantag för vad som anges i 6 kap 1§ andra stycket bostadsrättslagen.

### **Avsägelse av bostadsrätt**

## §12

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sin bostadsrätt och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Skjer avsägelsen övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senaste månadsskifte som angivits i denna.

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

#### **§13**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen, t ex lägenhetsförråd och bostadsrätten ingående mark, i gott skick.

Till lägenheten inre skick räknas: rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder inklusive rökgångar, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet, och ventilation som bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll av radiatorer än målning av dessa. Bostadsrättshavaren svara inte heller för reparation av ventilationskanaler eller ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med leningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Vid obligatorisk städdag anordnad av föreningen skall bostadsrättshavaren delta. Om bostadsrättshavaren ej kan delta vid utsatt datum skall denna meddela styrelsen innan detta datum.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Ifråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv, gäller vad nu sagts dock, endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd beslut om reparation, byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

#### **§14**

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, utföra ändring i lägenheten.

Bostadsrättshavaren får emellertid inte utan styrelsen tillstånd utföra åtgärd som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring

räknas alltid förändring krävs bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

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. Tillståndet kan emellertid villkoras av, att arbetena utförs av behörig hantverkare.

## § 15

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åliggande fullgörs också av dem som bostadsrättshavaren svarar för enligt 13 § fjärde stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen, via rekommenderat brev ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Detta gäller dock inte om föreningen utnyttjar sin rätt, att direkt säga 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 behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

## § 16

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 13 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Sådan uppmaning skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt första stycket. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet i bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig tåla sådana inskränningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset på marken.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

## **§ 17**

Bostadsrättshaven får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

## **§ 18**

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

## **§ 19**

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

## **§ 20**

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad efter anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Anmaningen skall skickas i rekommenderat brev till mottagaren vanliga adress. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

## **§ 21**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillräts är, med de begränsningar som följer av 22 och 23 §, förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning,

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet eller 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.,
2. Om bostadsrättshaven utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. Om lägenheten används i strid med § 18 och 19,
4. Om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslösheten 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 fastigheten,

5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 15 vid användningen av lägenheten eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt § 15 åligger en bostadsrättshavare.
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till föreningen enligt § 16 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör som går utöver det som bostadsrättshavaren skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelse mot ersättning.

## **§ 22**

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som anses i 21 § 7 inte fullgörs om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag någon eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för ett förverkande.

## **§ 23**

Uppsägning på grund av förhållandet som avses i 21 § 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Tillsägelsen skall skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållandet som avses i 21 § 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det frågan om särskilt allvariga störningar i boendet gäller vad som sägs i 21 § 5 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.

## **§ 24**

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 21 § 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren för avflyttning får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådan särskilda allvariga störningar i boendet som avses i 15 §.

## § 25

En bostadsrätthavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållandet som avses i 21 § 8 endast om föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten leder till åtal eller om förundersökningen inleds, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

## § 26

Är nyttjanderätten enligt 21 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten.

1. Om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren, på sådant sätt som anges i 7 kapitlet 27 och 28 §§ bostadsrättslagen, har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. Om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren delgetts underrättelse på motsvarande sätt som enligt 1.

För underrättelse enligt 1 och 2 finns särskilt formulär, se SFS 200:37.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrätthavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala årsavgiften inom denna tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständigt och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket i denna paragraf gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 21 § 1, har åsidosatt sina förpliktelse i hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges under 1 respektive under 2.

## § 27

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 21 § 1,4-6 eller 8, är bostadsrättshavaren skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 21 § angiven orsak, får bostadsrättshavaren bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker på obetald årsavgift enligt 21 § 1 och bestämmelserna i 26 § tredje stycket är tillämpliga. Vid uppsägningen i andra fall på obetald årsavgift enligt 21 § 1, tillämpas övriga bestämmelser i § 26.



En uppsägning skall vara skriftlig. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen, får den ske hos den som har rätt att ta emot årsavgiften för föreningens vägnar.

#### § 28

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

#### § 29

Om en bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 7 kap 2-5 och 17 §§ bostadsrättslagen, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, skall hyresavtal anses ingånget från tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. O så fall gäller 4 kap 9 §, bostadsrättslagen.

#### § 30

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i 21 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen, så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

### **Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt**

#### § 31

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta pantsättaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalning i mer än två veckor från förfallodagen. Underrättelsen skall skickas i rekommenderat brev till pantsättarens vanliga adress.

### **Upphörande av bostadsrätten i vissa fall**

#### § 32

Överlåtes ett hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därmed skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutgiltigt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap 9 § bostadsrättslagen.

## **Styrelse och revisorer**

### **§ 33**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med ingen heller högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Ledamot kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Om föreningen har statliga bostadssubventioner kan en ordinarie ledamot och en suppleant utses av myndighet. Därest den beslutande myndigheten så prövar lämplighet, må vederbörande myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne utse en rapportör, vilken skall taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och styrelsens yttrande i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Rapportören äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelse sammanträde även som vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokollet.

### **§ 34**

Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, utom i fall som avses i § 3, när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den meningen som biträdades av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande samt i det fall som avses i § 3.

### **§ 35**

Föreningen räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före februari månads utgång varje år skall styrelsen till revisionerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

### **§ 36**

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlemslån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

### **§ 37**

Föreningen skall ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter. Om föreningens tillgångar enligt de två senaste fastställda balansräkningarna uppgår till 1000 gånger det basbelopp, enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, som gällde under den sista månaden av respektive räkenskapsår, skall minst en revisor vara auktoriserad.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Vid föreningens konstituerande möte kan länge valperiod tillämpas.

Om föreningen har statliga bostadssubventioner kan ordinarie revisor och en suppleant utses av myndighet.

### **§ 38**

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutat och revisionsberättelsen avgiven senast den 31 mars.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgänglig för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

## **Föreningsstämma**

### **§ 39**

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisionerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat.

### **§ 40**

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

## § 41

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisions berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärendet enligt § 40.
17. Stämmans avslutande.

## § 42

På extra föreningsstämma skall utöver ärendet enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

## § 43

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsättning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmar delges genom anslag på lämplig plast inom föreningens fastighet eller genom brev.

## Särskilda villkor för beslut

## § 44

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ifråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändringar av en bostadsrättshavarens lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap § och bestämmelserna i 9 kap 16 § första stycket 2 i bostadsrättslagen.

## § 45

För att beslut i en fråga som anges i denna paragraf skall vara giltig krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslut innebär ändringar av någons insats och medför rubbning av inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslut och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Ett beslut om nedsättning av samtliga insatser skall genast anmälas för registrering vid Patent- och registreringsverket och får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.
2. Om beslut innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavare ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavare ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
4. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
5. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid gått med på beslutet.
6. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1-5 skall vara giltigt, gäller även det. Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 3 eller 5 i denna paragraf.
7. För ändringar av bostadsrättsföreningens stadgar gäller 9 kapitlet 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

## § 46

Ett stämmobeslut enligt 45 § första stycket 3 skall begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringar är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor. Begär bostadsrättshavaren skäligen bör

kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, skall godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.

#### **§ 47**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har det dock tillsammans endast en röst.

Medlem får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombudet skall förete fullmakt i original och får företräda flera medlemmar.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

#### **Avsättningar och användning av årsvinst**

#### **§ 48**

Styrelsen skall upprätthålla en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut av årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel. Det resultat som uppstår på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

#### **Upplösning och likvidation**

#### **§ 49**

Vid föreningens upplösning skall föreningens tillgångar tillfalla medlemmar i förhållande till insatserna.

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.