



# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Skönstaholm

769606-7714

## OM FÖRENINGEN

### § 1. Föreningens firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Skönstaholm.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning samt att hyra ut lokaler.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

## MEDLEMSKAP

### § 2. Rätt till medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Särskilda regler i bostadsrättslagen gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

### § 3. Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. Ansökan ska innehålla uppgift om personnummer och adress. Styrkt kopia av köpehandling ska bifogas ansökan.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen.

## **UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

### **§ 4. Upplåtelse av bostadsrätt**

Ett avtal som innebär att en lägenhet upplåts med bostadsrätt ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

I upplåtelseavtalet ska följande anges:

1. parternas namn,
2. den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser, och
3. de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det också anges från vilket datum som tillträde medges.

### **§ 5. Överlåtelse av bostadsrätt**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandling ska innehålla uppgift om dag för överlåtelsen, den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller dessa formkrav är överlåtelsen ogiltig.

Överlåtaren ska informera föreningen vid överlåtelse av bostadsrätt.

### **§ 6. Familjerättsliga förvärv**

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka, får inträde i föreningen inte vägras maken/makan. Detta gäller också om bostadsrätt övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om

uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

### **§ 7. Andelsförvärv**

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

En andel får inte vara mindre än 10 %.

### **§ 8. Avsägelse av bostadsrätt**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Vid avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen. Bostadsrätten övergår till föreningen utan ersättning till bostadsrättshavaren.

## **AVGIFTER TILL FÖRENINGEN**

### **§ 9. Insats, andelstal och årsavgift**

Insats och andelstal för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats och andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska fattas på en föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Denna avvägs så att den täcker föreningens löpande verksamhet och medger långsiktigt underhåll av föreningens fastigheter. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan besluta att debitera ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV,

bredband och telefoni efter förbrukning, i förhållande till lägenhetsarea eller per lägenhet.

För lägenheter som har rökkanal för eldning med öppen spis sedan byggåret eller efterinstallation av eldstad får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

### **§ 10. Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Föreningen får ta ut överlåtelseavgift av överlåtaren med högst 2,5 % av prisbasbeloppet. Föreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1 % av prisbasbeloppet. Avgiften fastställs för överlåtelseavgift vid tidpunkten för överlåtelsen och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för upplåtelse i andra hand kan tas ut efter beslut av styrelsen. Föreningen får ta ut sådan avgift av bostadsrättshavaren med högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften för andrahandsupplåtelse bestäms efter det prisbasbelopp som gäller för respektive år eller del av år som lägenheten avses att hyras ut.

### **§ 11. Övriga avgifter**

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bestämmelse i lag eller annan författning.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **§ 12. Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 14 i dessa stadgar.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten med tillhörande utrymmen omfattar bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning

- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast, tätninglistor och låsanordningar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- källardörr som vetter mot källargång
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister och foder
- radiatorer som föreningen inte försett lägenheten med
- elektrisk golvvärme inklusive termostat som föreningen inte försett lägenheten med
- eldstad och ventilationskanaler, dock ej rökkanaler
- ledningar för vatten och avlopp som endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar
- ledningar för tv, telefon och internet som finns i lägenheten och enbart betjänar denna. För fibernät ansvarar bostadsrättshavare för enskild undercentral (kopplingskåpet i källartrappan) och all utrustning efter fiberomvandlaren
- ventiler och luftinsläpp inne i lägenheten
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn och tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork
- elektrisk golvvärme och tillhörande termostat som föreningen inte försett lägenheten med

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Om lägenheten har balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning av denna. Bostadsrättshavare ansvarar även för snöskottning och renhållning av entrétrappa och anslutning fram till gemensam gångväg.

Bostadsrättshavaren ansvarar för brevlåda i anslutning till lägenheten.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utför en åtgärd i strid med § 14 så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **§ 13. Föreningens ansvar**

Föreningen svarar för byggnadernas yttre underhåll som bland annat omfattar:

- dränering
- vägghputs
- takbeläggning och plåtarbeten
- ytterarmaturer förutom byte av ljuskälla
- entrétrappor och räcken
- ytterdörrar, balkongdörrar och altandörrar utöver det som är bostadsrättshavarens ansvar enligt § 12 ovan samt
- källardörrar som vetter mot utsida av byggnaderna
- målning av utsidan av ytterdörrar, balkongdörrar, altandörrar, fönsterbågar, fönsterkarmar, fönsterbleck och dörrkarmar.

Föreningen svarar även för underhåll och reparationer av följande installationer inne i lägenheten, om föreningen eller tidigare fastighetsägare försett lägenheten med dem:

- ledningar för vatten, avlopp, värme och elektricitet som betjänar mer än en lägenhet
- vattenfyllda radiatorer och värmeledningar, förutom målning
- röckanaler
- fibernät fram till och med fiberomvandlaren i lägenhetens kopplingskåp

### **§ 14. Förändring i lägenhet**

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Om styrelsen har vägrat tillstånd till en åtgärd får bostadsrättshavaren ändå utföra den om hyresnämnden ger tillstånd.

Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

### **§ 15. Reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada**

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavare endast om skadan uppkommit genom

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

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

### **§ 16. Användning av bostadsrätten**

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

### **§ 17. Sundhet, ordning och gott skick**

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa skyldigheter fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Föreningen kan anta ordningsregler. Dessa ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa föreningens ordningsregler.

### **§ 18. Tillträde till lägenheten**

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för att

avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

Föreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

### **§ 19. Andrahandsupplåtelse**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka 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 av vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Föreningen har enligt § 9 i dessa stadgar rätt att ta ut avgift vid upplåtelse i andra hand.

### **§ 20. Inneboende**

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

## **FÖRVERKANDE**

### **§ 21. Förverkandegrunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, om inte annat framgår av lag, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 1a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en



- bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,
2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
  3. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem eller lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem,
  4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
  5. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 17 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,
  6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 18 och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
  7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
  8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
  9. om bostadsrättshavaren utan behövtligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 14 §.

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

## **§ 22. Hinder för förverkande**

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 21 § punkt 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 21 § punkt 2, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 21 § punkt 9 om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden har underrättats.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet kan uppsägning ske även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse och utan föregående

underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Detta stycke gäller inte om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand på det sätt som anges i Bostadsrättslagen.

### **§ 23. Möjlighet att vidta rättelse m.m.**

Är nyttjanderätten förverkad på grund av ett förhållande som avses i 21 § punkt 1–3, 5–7 eller 9 får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 21 § punkt 4 eller 7.

Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 21 § punkt 2 eller 9 har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

### **§ 24. Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse**

Är nyttjanderätten enligt § 21 punkt 2 ovan förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon 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 har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i kommunen, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i § 21 punkt 2 ovan, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket punkt 1 eller 2 ovan.

## **§ 25. Skyldighet att avflytta**

Om bostadsrättshavaren sägs upp till avflyttning av någon orsak som anges i 21 § punkt 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 21 § punkt 2, 3, 7 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.

Detsamma gäller om uppsägningen sker av en orsak som anges i 21 § 1 a och bestämmelserna i § 24 tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av en orsak som anges i 21 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 24 §.

## **§ 26. Förfarandet vid uppsägning**

En uppsägning ska vara skriftlig och delges den som söks för uppsägning.

## **§ 27. Ersättning vid uppsägning**

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

## **§ 28. Tvångsförsäljning**

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

Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av föreningen.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **§ 29. Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

### **§ 30. Motioner**

Medlem som önskar få ett visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla detta till styrelsen senast den 1 februari eller före den senare tidpunkt som styrelsen meddelar.

### **§ 31. Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Godkännande av röstlängd
8. Genomgång av styrelsens årsredovisning
9. Genomgång av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleant
16. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
17. Stämmans avslutande

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

### **§ 32. Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och två veckor före extra föreningsstämma. Om stämman ska behandla en fråga om ändring av stadgarna, en fråga om likvidation, eller en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion ska kallelse till en extra föreningsstämma utfärdas senast fyra veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker skriftligen till varje medlem genom utdelning eller utsändning med post.

Andra meddelanden till medlemmarna delas ut, skickas ut som e-post eller publiceras på föreningens hemsida.

### **§ 33. Rösträtt**

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

### **§ 34. Röstning**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid personval anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs majoritet med särskilda villkor enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### **§ 35. Protokoll vid föreningsstämma**

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett.

I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. att om omröstning har skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna.

Protokollet ska förvaras på ett betryggande sätt.

## **STYRELSE OCH REVISORER**

### **§ 36. Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs på ordinarie föreningsstämma.

Mandattiden för ordinarie ledamöter är normalt två år och för suppleanter alltid ett år. Omval kan ske.

Det ska vara föreningens strävan att alltid ha så jämn fördelning som möjligt av återstående mandatperiod för ledamöter.

### **§ 37. Konstituering och firmateckning**

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

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

### **§ 38. Styrelsens beslutsföret**

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som biträds av ordföranden.

### **§ 39. Föreningens fastigheter**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända föreningens fastigheter eller del av dessa.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark, såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fastigheter.

### **§ 40. Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

#### **§ 41. Revisorernas sammansättning**

Revisorerna ska till antalet vara minst en och högst två med högst en suppleant. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad till styrelsen senast tre veckor innan föreningsstämma. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

#### **§ 42. Framtida 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.

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

### **ÖVRIGT**

#### **§ 43. Skyddsrum**

Skyddsrummen tillhör föreningen. Boende i området kan hyra skyddsrum av föreningen under förutsättning att skyddsrummet är tillgängligt för myndigheters kontroll och att skyddsrummet kan ställas i ordning för sitt ändamål inom två dygn.

#### **§ 44. Yttre miljö**

Skönstaholm är en kulturhistoriskt värdefull miljö. All mark inom fastigheterna tillhör föreningen.

Bostadsrättshavare disponerar trädgård och terrass som skötselyta och ansvarar för underhåll och plantering på denna. Gränser framgår av handling beslutad av styrelsen. Bygg- och markarbeten utöver detta kräver styrelsens godkännande.

#### **§ 45. Grannskapsklubben Skönstaholm**

Föreningen ska verka för att Grannskapsklubben i Skönstaholm lever vidare. Föreningen kan träffa överenskommelse med Grannskapsklubben om att som ombud inkassera medlemsavgift från de bostadsrättshavare och hyresgäster som

är medlemmar i Grannskapsklubben. Träffas sådan överenskommelse har föreningen rätt att avisera medlemsavgiften i samband med avisering av årsavgift eller hyror.

#### **§ 46. Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses**

Upplöses föreningen ska eventuellt överskott tillfalla medlemmarna och fördelas i förhållande till insatserna.

#### **§ 47. Stadgarnas förhållande till lagstiftning**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) samt övriga tillämpliga författningar. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning har lagens bestämmelser företräde.

Dessa reviderade stadgar antogs vid föreningsstämma den 27 april 2022, den 27 april 2023 och den 21 oktober 2023.