

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Åkern

Antagna av föreningsstämman 2011-03-20

OM FÖRENINGENS FIRMA, ÄNDAMÅL OCH RÄKENSKAPSÅR

§ 1 Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Åkern. Styrelsen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Föreningens firma tecknas av dess ordförande och vice ordförande i förening, eller av tre av styrelsens ledamöter i förening.

§ 2 Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens fastighet i enlighet med vad som i Bostadsrättslagen stadgas upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

OM BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Bostadsrätt

Bostadsrätt kan i enlighet med Bostadsrättslagen endast utövas av den som har antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall därför skyndsamt ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

Juridisk person kan, så vitt ej annat framgår av dessa stadgar, endast inneha bostadsrätt som är lokal.

§ 5 Medlemskap

Beslut att anta medlem fattas av styrelsen. Sådant beslut skall fattas senast fyra (4) veckor från det att ansökan om medlemskap inkommit till föreningen.

Medlemskap kan beviljas den som förvärvat bostadsrätt i föreningens hus samt förbundit sig att uppfylla vad som i dessa stadgar anges.

Gäller förvärvet andel i bostadsrätt som är bostadslägenhet kan förvärvarna, beviljas medlemskap endast under förutsättning att de har för avsikt att varaktigt sammanbo i lägenheten.

§ 6 Villkor för medlemskap

För beslut om medlemskap krävs minst vad som nedan anges:

- Att stadgeenlig överlåtelseavgift eller insats erlagts samt att överlåtelsehandlingar enligt § 7 nedan presenterats.

- Att förvärvaren avser att själv permanent bosätta sig i eller, om bostadsrätten är lokal, utöva verksamhet i lägenheten.
- Det på goda grunder kan antas att förvärvaren är i stånd att fullgöra sina förpliktelser mot föreningen.
- Det på goda grunder kan antas att den verksamhet som förvärvaren avser att bedriva i lägenheten följer och kan förväntas fortsätta att följa lag och föreskrifter som gäller för den aktuella verksamheten samt ej heller på annat sätt är ägnad att väcka anstöt för andra.

§ 7 Överlåtelse av bostadsrätt

Överlåtelse av bostadsrätt som sker genom köp skall grundas på skriftligt avtal som underskrivits av såväl säljaren som köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om vilken bostadsrätt som överlåtelsen avser samt avtalad köpeskillning. Innebär avtalet överlåtelse av mer än en bostadsrätt skall pris för var och en av dessa anges.

Överlåtelseavtal som ej uppfyller ovan angivna krav kan ej läggas till grund för medlemskap i föreningen.

Vad som stadgas ovan gäller i tillämpliga delar även vid byte och gåva.

§ 8 Hembud

Bostadsrätt som är lokal skall innan överlåtelse sker erbjudas föreningen att förvärva genom hembud.

Styrelsen skall besvara sådan framställan inom fjorton (14) dagar efter att överlåtelsen blivit känd för styrelsen. Om så ej sker är bostadsrättshavaren obehindrad att överlåta bostadsrätten till annan. Överlåtelsen skall ske till fastställt marknadsvärde. Föreningen skall erlagga köpeskillningen inom 30 dagar efter att marknadsvärdet fastställts.

Överlåtelse av bostadsrätt som är lokal är ogiltig om överlåtelsehandlingen ej innehåller klausul om hembud till föreningen på sätt som anges ovan.

§ 9 Bodelning, arv, testamente, etc.

Om bostadsrätt övergått till ny innehavare genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv skall förvärvaren söka medlemskap inom sex (6) månader.

Om så ej sker, eller om förvärvaren ej kunnat bli medlem, skall föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) månader visa att någon, som har förutsättningar att bli medlem i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Om bostadsrätt på ovan angivet sätt övergått till tidigare bostadsrättshavares make, registrerad partner eller sambo får denne ej vägras medlemskap i föreningen.

Oskiftat dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan att dödsboet är medlem i föreningen under en period av högst tre (3) år efter dödsfallet.

Om bostadsrättshavaren ej fullgör vad som anges ovan, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt vad som stadgas i Bostadsrättslagen.

§ 10 Grunder för förverkande av bostadsrätten

Bostadsrättshavare är skyldig att iaktta vad som i dessa stadgar anges. Försummas detta på sätt som ej är ringa kan styrelsen besluta att utesluta eller säga upp bostadsrättshavaren från medlemskap i föreningen.

Som grund för detta kan läggas:

1. Att bostadsrättshavaren på sätt som inte är ringa åsidosätter vad som i § 6 anges som villkor för medlemskap.
2. Att bostadsrättshavaren allvarligt åsidosätter vad som i dessa stadgar anges som skyldigheter.
3. Att bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet.
4. Att bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.
5. Att bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
6. Att bostadsrättshavaren i sin lägenhet inrymmer utomstående personer eller husdjur som är till men för föreningen eller medlem.
7. Att lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
8. Att bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
9. Att bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, vanvårdar lägenheten eller åsidosätter sina underhållsskyldigheter enligt dessa stadgar.
10. Att bostadsrättshavaren inte inom rimlig tid lämnar föreningen tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig orsak för detta.
11. Att bostadsrättshavaren åsidosätter annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
12. Att lägenheten helt eller till väsentlig del används för verksamhet som är förbjuden i lag eller uppmanar till brottsligt förfarande.

Uteslutning eller uppsägning skall för att vara giltig vara skriftlig och avsänd i rekommenderat brev.

OM FÖRVALTNING OCH SKÖTSEL AV FÖRENINGENS FASTIGHET

§ 11 Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomiska förvaltning och att dess fastighet hålls i gott skick.

Styrelsen skall löpande upprätta plan för underhållet av föreningens fastighet och säkerställa att behövliga medel för att långsiktigt trygga underhållet hålls tillgängliga.

Styrelsen ansvarar för att besiktning av fastigheten sker minst en gång per år och i övrigt i enlighet med underhållsplanen. Resultatet skall redovisas i årsredovisningen med datum för när besiktning utförts och vilka som deltagit.

Styrelsen skall föra journal över större underhållsåtgärder som utförts, vem som utfört arbetet samt kostnaden för detta. Denna förteckning skall årligen uppdateras och läggas in i förvaltningsberättelsen i föreningens årsredovisning.

§ 12 Förvaltare

Styrelsen skall varje verksamhetsår tillsätta en förvaltare att ansvara för föreningens ekonomiska planering, redovisning och förvaltning, samt ärenden som rör medlemskap, överlåtelse av bostadsrätter och övriga åtgärder som styrelsen enligt lag skall utföra.

Styrelsen kan utse ledamot av styrelsen eller medlem i föreningen att vara förvaltare om person med för uppdraget lämplig kompetens finns tillgänglig samt detta är ekonomiskt fördelaktigt för föreningen. I sådant fall får månatligt arvode för uppdraget ej överstiga sju (7) procent av gällande prisbasbelopp.

Om förvaltaren är medlem i föreningen, men ej vald ledamot av styrelsen, skall han eller hon vara adjungerad till styrelsen.

Förvaltaren kan hänföra arbetet med föreningens bokslut till annan, men skall i övrigt bedriva sitt arbete självständigt. Förvaltaren skall löpande redovisa sitt arbete för styrelsen.

Avgår förvaltaren under löpande verksamhetsår skall styrelsen utse efterträdare inom tjugo (20) dagar. Lyckas ej detta skall styrelsen hänföra frågan till ordinarie eller extra föreningsstämma. Sådant möte skall kallas inom fyrtio (40) dagar efter den dag då förvaltaren avgått.

§ 13 Fastighetsskötare

Styrelsen skall varje verksamhetsår utse en fastighetsskötare med för uppdraget lämplig kompetens med ansvar för löpande, enklare underhåll, driftstyrning och skötsel av föreningens fastighet.

Styrelsen kan utse medlem i föreningen eller ledamot av styrelsen att vara fastighetsskötare om detta är ekonomiskt fördelaktigt för föreningen. I sådant fall får månatligt arvode för uppdraget ej överstiga fyra (4) procent av gällande prisbasbelopp.

Om fastighetsskötaren är medlem i föreningen, men ej vald ledamot av styrelsen, skall han eller hon vara adjungerad till styrelsen.

Fastighetsskötaren kan hänföra arbetet med regelbunden städning av trapphus och källarlokaler till annan, men skall i övrigt bedriva sitt arbete självständigt. Fastighetsskötaren skall löpande redovisa sitt arbete för styrelsen.

Avgår fastighetsskötaren under löpande verksamhetsår skall styrelsen utse efterträdare inom tjugo (20) dagar. Lyckas ej detta skall styrelsen hänföra frågan till ordinarie föreningsstämma eller extra medlemsmöte. Sådant möte skall kallas inom fyrtio (40) dagar efter den dag fastighetsskötaren avgått.

§ 14 Föreningens fonder

I syfte att säkra medel för framtida fastighetsunderhåll skall föreningens redovisning innehålla en underhållsfond och en dispositionsfond.

Till underhållsfonden skall årligen avsättas det belopp som föranleds av underhållsplanen, dock lägst ett belopp som motsvarar 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Till dispositionsfonden balanseras underskott respektive överskott som uppstår i föreningens redovisning, såvida föreningsstämman ej beslutar annorlunda. Uppstår underskott i dispositionsfonden skall detta balanseras senast det tredje verksamhetsåret efter att underskottet uppkom.

OM INSATSER, ÅRSavgIFTER OCH ÖVRIGA avgIFTER

§ 15 Insatser

Insatser fastställs av styrelsen. Om en insats därefter skall ändras skall beslut om detta fattas på föreningsstämma.

§ 16 Årsavgifter

Föreningens årliga kostnader för drift, underhåll, kapital, skatter, avsättning till underhållsfond med mera finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Avgiften skall beräknas så att över tiden varken över- eller underskott uppstår i föreningens ekonomiska förvaltning.

Årsavgiften skall fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal, beräknat som lägenhetens insats i förhållande till de totala insatserna. För bostadsrätt som är lokal skall avgiften beräknas på sätt som för bostad ökat med tjugofem (25) procent.

Om ej annat beslutas på föreningsstämma skall årsavgiften fördelas månadsvis över året och betalas i förskott senast den 28:e i varje kalendermånad, eller om detta datum infaller på helgdag, närmast efterföljande bankdag.

Beslut om årsavgifter fattas av styrelsen. Beslut om ändrade avgifter vinner giltighet tidigast vid det månadsskifte som inträffar sextio (60) dagar efter att beslutet meddelats medlemmarna.

§ 17 Övriga avgifter

Styrelsen får besluta att avgift skall betalas vid överlåtelse och pantsättning.

Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgift till högst 1 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren.

Föreningen får i övrigt inte ta ut avgifter av medlemmarna för åtgärder som föreningen med anledning av lag, författning eller dessa stadgar har att iakttaga.

§ 18 Betalningsförpliktelse

Den som övertar en bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv, svarar för oreglerade förpliktelser som tidigare bostadsrättshavare hade mot föreningen. Den som på annat sätt förvärvar en bostadsrätt svarar inte för betalningsförpliktelser om belöper sig på tid före förvärvet.

OM BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 19 Bostadsrättshavarens reparations- och underhållsansvar

Bostadsrättshavarens ansvarar på egen bekostnad för att lägenheten, jämte tillhörande förrådsutrymmen, underhålls och vid behov repareras på ett fackmannamässigt sätt. Denna skyldighet omfattar bland annat:

- Egna installationer.
- Icke bärande innerväggar och stuckaturer.
- Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på fackmannamässigt sätt.
- Underliggande fuktisolerande skikt i lägenhetens badrum och våtrum.
- Inredning i lägenheten och förrådsutrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis; sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, disk- och tvättmaskin.
- Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm, sockel, lister, foder, tätninglistor samt låsanordning inklusive nycklar.
- Inre underhåll och ytbehandling av ytterdörr med tillhörande karm, brevinkast, ringklocka, handtag, sockel, lister, foder, tätninglist samt låsanordning inklusive nycklar.
- Inre målning av fönsterbågar, fönsterkarm och fönsterdörr.
- Glas, beslag, handtag, gångjärn och tätninglistor i fönster och balkongdörr.
- Målning av radiatorer och värmeledningar.
- Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås, samt klämring runt golvbrunn.
- El- och vattenledningar innanför lägenhetens ytterväggar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till inredning som disk- och tvättmaskin.
- Ledningar för vatten, avlopp, elektricitet, gas och anordningar för TV- eller dataöverföring till de delar som är synliga i lägenheten och som betjänar endast den aktuella lägenheten.
- Armaturer för vatten inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning samt golvbrunn.
- Säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar som betjänar endast den aktuella lägenheten, strömbrytare, eluttag och fasta armaturer.
- Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa och ventilationsfläkt. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
- Elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- Eldstäder och braskaminer.

§ 20 Bostadsrättsinnehavarens rätt att förändra lägenheten

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten under förutsättning att dessa utförs på ett fackmannamässigt sätt. Förändringar och åtgärder som redovisas nedan kräver styrelsens tillstånd innan arbetet påbörjas:

- Ingrepp i bärande konstruktion.
- Byte av lås eller annan eller åtgärd som försvårar föreningens lagenliga tillgång till lägenheten.

- Ändringar eller förlängning av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation. Till exempel att flytta våtutrymmen eller kök.
- Väsentlig förändring av elledningar eller anordningar för TV- och dataöverföring.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten, till exempel avlägsna eller flytta innerväggar, ändra planlösning eller åtgärder som innebär att lägenhetens kulturhistoriska värde inte tas tillvara.

Styrelsen får vägra tillstånd endast om de föreslagna åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättshavare som utan styrelsens tillstånd företar ändring som anges ovan är skyldig att på egen bekostnad återställa lägenheten till ursprungligt skick. Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen även för åtgärder i lägenheten som i strid med vad som sägs i denna paragraf har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 21 Bostadsrättsinnehavarens övriga skyldigheter

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats. Målningsarbeten av balkong, terrass och altan skall utföras enligt föreningens önskemål.

Parabolantenner, blomlådor och liknande får ej fästas på sådant sätt att någon del sticker ut utanför fasad eller balkong.

Markiser eller andra former av solskydd får ej anbringas utan styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning och ledningar som föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 22 Bostadsrättsföreningens reparations- och underhållsansvar

Föreningen svarar för reparation och underhåll av fastighetens yttre delar, däribland utifrån synliga delar av lägenhetens ytterdörr, balkong- eller altandörr samt ytterfönster, samt sådana utrymmen som ej tillhör enskild lägenhet eller förrådsutrymme till lägenhet.

Föreningen svarar för ledningar och anläggningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation, dock ej sådana särskilda ledningar och/eller anläggningar som lokal försetts med på grund av den utförda verksamhetens särskilda krav.

Föreningen svarar för anordningar för TV- eller dataöverföring som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet, samt underhåll och reparation av värmeledningar samt radiatorer med reglage som föreningen försett lägenheten med.

Föreningen ansvarar för skada till följd av läckage från tapp- eller dagvattenledning samt skada genom brand. Dock ej om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse.

Som egen försummelse räknas även försummelse av person som hör till hushållet eller besöker det som gäst, annan person som är inrymd i lägenheten eller person som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

§ 23 Föreningens rätt att avhjälpa brister i lägenheten

Föreningen har rätt att på bostadsrättshavarens bekostnad gå in och avhjälpa brister i lägenhet som medlem ansvarar för, om denne försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom, och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart det är möjligt.

Föreningen får efter beslut av föreningsstämma, åta sig att utföra sådan reparation, byte av inredning eller utrustning som bostadsrättshavaren enligt dessa stadgar skall svara för, om åtgärden företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard. Bostadsrättshavaren kan dock genom att betala mellanskillnad få bättre standard.

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, skall ersättningen beräknas enligt kostnad för att återställa det som skadats till den standard som fanns före skadan.

§ 24 Ordning och skötsel

Bostadsrättshavaren är när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten, samt inte utsätta övriga medlemmar för sanitär olägenhet. Bostadsrättshavaren är även skyldig att rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelat alla medlemmar.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att dessa åligganden även fullgörs av andra som hör till hushållet, gästar eller utför arbete.

Farliga husdjur eller varor får ej inhysas i föreningens fastighet.

§ 25 Föreningens tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, besiktning eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Föreningen skall därvid se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. I de fall tillträde behövs för ändamål som icke är akut skall föreningen meddela behov av tillträde i så god tid att medlemmen har rimlig möjlighet att närvara vid tillträdet.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om handräckning vid kronofogdemyndigheten.

När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att visa lägenheten på lämplig tid.

§ 26 Ändamål med lägenheten

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens skriftliga tillstånd använda bostadslägenhet för annat ändamål än sitt eget permanenta boende. Bostadsrättshavare som innehar lokal får ej använda lokalen för annat ändamål än det föreningen meddelat tillstånd för.

§ 27 Försäkring

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

§ 28 Bostadsrättshavares önskan att hyra ut i andra hand

Styrelsen kan medge tillstånd till uthyrning i andra hand av bostadsrättslägenhet om bostadsrättshavaren anför tillräckliga skäl för detta. Andrahandshyresgästens skäl till att hyra den aktuella lägenheten saknar värde i styrelsens bedömning. Är bostadsrätten pantsatt måste bostadsrättshavaren presentera bevis för att pantinnehavaren har godkänt att lägenheten hyrs ut i andra hand.

Skäl att medge andrahandsuthyrning kan bland annat vara:

- Tillfälligt arbete på annan ort.
- Studier på annan ort.
- Utlandstjänstgöring.
- Provbo i ett samboförhållande.
- Sjukdom.

Tillståndet skall begränsas till viss bestämd tid, maximalt två (2) år. Tillståndet kan av styrelsen förenas med särskilda villkor.

Bostadsrättsinnehavare som vill föra talan mot styrelsens beslut att neka andrahandsuthyrning kan ansöka om tillstånd hos hyresnämnden.

§ 29 Störningar i boendet

Bostadsrättshavaren är skyldig att använda sin lägenhet på sådant sätt att grannar inte utsätts för otillbörliga störningar.

Om bostadsrättshavaren åsidosätter detta skall föreningen genom skriftlig tilläggelse se till att störningarna omedelbart upphör. Om detta ej sker kan föreningen säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning.

OM FÖRENINGSSTÄMMA

§ 30 Ordinarie stämmas tidpunkt och innehåll

Ordinarie föreningsstämma skall årligen hållas under mars månad, varvid minst följande ärenden skall behandlas:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande för stämman samt protokollförare.
3. Val av minst två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
4. Fastställande av röstlängd.
5. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning och i övrigt på behörigt sätt utlyst.
6. Godkännande av dagordningen.
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
8. Föredragning av revisionsberättelsen.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

10. Beslut om resultatdisposition.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om arvoden åt styrelse, valberedning och revisorer för kommande verksamhetsår.
13. Val av styrelsens ordförande.
14. Val av styrelsens vice ordförande.
15. Beslut om antal övriga ledamöter i styrelsen samt val av dessa.
16. Val av två revisorer och två revisorssuppleanter.
17. Beslut om antal ledamöter i valberedningen samt val av dessa.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt medlemmars motioner.
19. Övriga frågor utan beslutsfattande.
20. Stämmans avslutande.

På föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

§ 31 Kallelse till stämma och övriga meddelanden till medlemmarna

Kallelse till föreningsstämma skall vara daterad och innehålla uppgift om datum, tid och plats för stämman samt vilka ärenden som skall behandlas.

Kallelse skall utfärdas skriftligen och distribueras till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast tre (3) veckor före ordinarie och en (1) vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra (4) veckor före stämman.

Kallelse till extra stämma skall utfärdas senast två (2) veckor efter att begäran om extrastämma inkommit till styrelsen. Extra stämma skall hållas tidigast två (2) veckor och senast fyra (4) veckor efter att kallelsen nått medlemmarna.

Om det för giltighet krävs att stämmobeslut skall fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I sådan kallelse skall det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelsen skall minst innehålla dagordning och vid ordinarie stämma årsredovisning tillsammans med motioner, styrelsens yttrande över motioner samt revisorernas utlåtande.

Andra meddelanden till medlemmarna kan anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller distribueras genom utdelning eller postbefordran.

§ 32 Röstning och rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst oavsett antalet bostadsrätter denna medlem innehar. Om flera medlemmar innehar en eller flera bostadsrätter tillsammans har de tillsammans endast en röst.

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

Den som har betydande skulder till föreningen, har orsakat allvarliga störningar i boendet eller i frågor där medlem har egna eller närståendes intressen att bevaka, har ej rösträtt i denna fråga.

Vid omröstning där olika förslag ställs mot varandra kan medlem som inte delar ordförandens uppfattning om vilket förslag som vunnit, begära votering genom handuppräknad eller sluten votering.

Om en medlem begär sluten omröstning skall så ske. Gäller voteringen personval skall alltid sluten omröstning tillämpas.

§ 33 Ombud vid röstning

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. För fysisk person gäller att endast annan medlem, make, förälder, syskon, barn, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud.

Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från dess utfärdande.

§ 34 Medlemmars motioner

Medlem som önskar motionera till stämman i visst ärende skall skriftligen inge motionen till styrelsen senast en (1) månad före stämman. Motion skall för att vara giltig innehålla motiverat förslag till beslut.

Styrelsen skall informera medlemmarna om möjligheten att motionera till stämman genom att senast tre (3) veckor innan tiden för motionstiden går ut skriftligen påminna om detta. I samband med detta skall även datum för planerad stämma anges.

Styrelsens yttrande över motioner skall tas fram i samråd med motionären. Motionären skall ges möjlighet att kommentera styrelsens svar.

Under motions behandling på stämman står det varje medlem fritt att komma med motförslag samt för motionären att på stämman modifiera och komplettera sin motion.

§ 35 Stämmans val

Valbar till uppdrag i styrelse eller valberedning är envar myndig person som är medlem eller tillhör medlems hushåll och är bosatt i föreningens hus.

Den som väljs till revisor eller ledamot i valberedning får ej samtidigt vara styrelseledamot eller gift/sambo/nära släkt med någon i styrelsen.

Revisorer som väljs av ordinarie föreningsstämma innehar sitt uppdrag till nästa ordinarie föreningsstämma.

Av revisorerna skall minst en vara minst godkänd revisor. Övriga revisorer skall ha för uppdraget nödvändig kompetens. Minst en av revisorerna och minst en av revisorssuppleanterna skall vara medlemmar i föreningen.

§ 36 Fastställelse av resultat- och balansräkningar samt korrigeringar

Stämman är skyldig att ta ställning till resultaträkningen och balansräkningen. Eventuella konstaterade fel i årsredovisningen skall rättas genom att korrigeringar förs in i protokollet och noteras i efterföljande årsredovisning. Styrelsen kan dock rätta uppenbara skriv- och räknefel utan vidare åtgärd.

Fel som en föreningsstämma inte upptäckt får rättas av en senare föreningsstämma.

§ 37 Styrelsens ansvarsfrihet

Föreningens revisorer skall inför ordinarie årsstämma avge yttrande om styrelsens ansvarsfrihet.

Om något som nämnts i dessa stadgar inte uppfylls av styrelsen, kan styrelsen endast i undantagsfall få ansvarsfrihet.

§ 38 Exekvering av stämmobeslut

Beslut tagna på stämma skall om stämman ej beslutar annat genomföras av styrelsen under innevarande verksamhetsår.

Styrelsen kan vägra att exekvera beslut om det är i strid med lagar, uppenbart skadliga för föreningen eller faller utanför föreningens i § 2 ovan angivna ändamål. Finner styrelsen skäl att vägra exekvera beslut av stämman åligger det styrelsen att omedelbart informera medlemmarna om detta samt kalla till extra stämma på sätt som i tillämpliga delar anges i §§ 31 och 40.

§ 39 Arvoden och ersättningar

Endast stämman får fatta beslut om arvoden till styrelse, revisorer och andra av stämman valda företrädare. Styrelsen får fatta beslut om arvoden till medlemmar endast i den omfattning som uttryckligen framgår av dessa stadgar.

Stämman kan vad avser arvode till styrelsen besluta att visst maxbelopp eller princip skall gälla och i övrigt överlåta åt styrelsen att disponera beloppet efter eget gottfinnande.

Alla utbetalningar av arvoden och ersättningar till medlemmar skall av styrelsen tydligt redovisas i förvaltningsberättelsen, varvid skall framgå till vem arvodet utbetalats, period som arvodet hänförs till samt vad arvodet/ersättningen avser.

Arvode som stämman eller styrelsen i enlighet med dessa stadgar beslutat, får ej utbetalas i förskott. Styrelsen kan i övrigt besluta om perioder för utbetalning.

Om ledamot i styrelsen eller av styrelsen enligt dessa stadgar utsedd medlem avgår under löpande verksamhetsår får arvode betalas endast till och med den kalendermånad som föregick ledamotens eller medlemmens avgång.

Om ledamot av valberedningen eller revisor lämnar sitt uppdrag skall styrelsen till stämman hänskjuta frågan om vilken del av det beslutade arvodet som ledamoten skall utfå till stämman.

§ 40 Extra stämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av föreningens röstberättigade medlemmar skriftligen så begär hos styrelsen och samtidigt anger vilket eller vilka ärenden som önskas behandlat på stämman. Den eller de som har begärt den extra stämman äger rätt att bestämma i vilken ordning ärendena skall behandlas.

Utöver punkterna 1-6 i § 30 ovan får endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst och som angetts i kallelsen.

På extra föreningsstämma som begärts av medlemmarna får styrelsen ej lägga till andra ärenden till dagordningen än de som begärts av medlemmarna. Punkter i kallelse till extrastämma skall formuleras exakt så som de som begärt extrastämman önskar.

Om stämman ej hinner behandla samtliga på dagordningen angivna ärenden under den tid som står till förfogande skall mötet ajourneras till ett senare tillfälle.

§ 41 Beslutsfattande

Föreningsstämmans beslut utgörs, förutom i de fall som redovisas nedan, av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder.

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

För vissa beslut fordras särskild majoritet enligt bostadsrättslagen.

1. Beslut om förändring av lägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma 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 bostadsrättshavaren 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 godkänts av hyresnämnden.

2. Beslut om ändring av insats

Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, måste samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Beslut om ökning av insats

Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

4. Utvidgning av föreningens verksamhet

Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet skall minst 2/3 av de röstande ha gått med på beslutet.

5. Överlåtelse av fastighet

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) om ekonomiska föreningar. Minst 2/3 av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

Styrelsen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt ovan, första stycket, punkt 1 eller 5.

§ 42 Protokoll från stämman

Det åligger stämmans ordförande att tillse att protokoll förs vid stämman. Protokollet skall undertecknas av protokollföraren och mötesordföranden, som med detta intygar att innehållet är korrekt.

Senast en (1) vecka efter stämman skall justeringsmännen ha fått tillgång till det färdigställda protokollet. Senast en (1) månad efter stämman skall det justerade protokollet göras tillgängligt för samtliga medlemmar.

Beslut som fattas på stämman får ej effektueras förrän protokollet är justerat, såvida stämman inte förklarar beslutet omedelbart justerat.

OM STYRELSEN

§ 43 Allmänt om styrelsen

Styrelsen företräder föreningen och ansvarar för att föreningens organisation, ekonomi, drift och underhåll av fastigheten, medlemsinformation samt andra angelägenheter sköts på ett förtroendeingivande, omsorgsfullt och professionellt sätt. Styrelsen skall bedriva sitt arbete med tydligt fokus på att till lägsta möjliga kostnad skapa största möjliga boendekvalitet för föreningens medlemmar.

Styrelsen skall verka för öppenhet i föreningens verksamhet och löpande informera medlemmarna om allt av vikt som sker i verksamheten.

§ 44 Antal ledamöter och mandattid

Styrelsen väljs av föreningsstämman och skall förutom ordföranden och vice ordföranden bestå av ytterligare minst en (1) och högst tre (3) ledamöter.

Mandattiden för enskild ledamot får vara högst två (2) år. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 45 Styrelsens ordförande och vice ordförande

Styrelsens ordförande och vice ordförande väljs av föreningsstämman.

§ 46 Attest

Utbetalningar beordrade av styrelsen skall vara attesterade av minst två av styrelsens ledamöter. Styrelsen beslutar i övrigt om attestordning.

§ 47 Styrelsens beslutsfattande

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ordinarie ledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Vid sammanträde där minsta antal ledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för att beslut skall vara giltigt.

Enskild styrelseledamot kan vid beslut i viss fråga, be att i protokollet få inskrivet att denne inte stödjer det beslut som styrelsen fattat och därmed undgå ansvars- skyldighet. Om så ej sker är styrelsen solidariskt ansvarig för alla beslut.

Enskild ledamot får ej rösta i frågor där man själv eller närstående kan komma att gynnas av beslutet. Vid sådan jävsituation skall det framgå av protokollet att den jävige ej deltagit i beslutet.

Om så många av styrelsens ledamöter är jäviga att minsta antal för beslutsförhet ej kan uppnås skall frågan hänskjutas till ordinarie eller extra föreningsstämma. Efter sammanträde skall ordföranden se till att styrelsens beslut verkställs inom den tid som fastställts.

§ 48 Styrelsens arbetsordning

Styrelsen skall hålla minst sex (6) protokollförda sammanträden per år, jämnt fördelade över året. Därutöver skall styrelsemöte hållas om någon av styrelseledamöterna begär det.

Ledamöternas närvaro på styrelsens möten skall framgå av protokollet.

Minst ett av styrelsens sammanträden skall ha till huvuduppgift att behandla resultatet av styrelsens årliga besiktning av föreningens fastighet samt upprätta plan för fastighetens underhållsbehov.

Minst ett av styrelsens sammanträden skall behandla budget för det kommande verksamhetsåret samt fastställa föregående års räkenskaper och förvaltningsberättelse.

Styrelsens ordförande ansvarar för att kallelse med dagordning samt eventuellt beslutsunderlag tillställs ledamöterna i god tid före sammanträdet.

§ 49 Styrelsens informationsskyldighet

I syfte att ge medlemmarna möjlighet att komma med råd och förslag skall styrelsen löpande hålla medlemmarna informerade om viktigare frågor som styrelsen arbetar med och när styrelsemöten kommer att hållas.

§ 50 Styrelseprotokoll

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, vilka efter justering skall väl förvaras och arkiveras.

Styrelsens protokoll skall återge vilka ärenden som behandlats, vilket underlag som funnits för respektive ärende samt beslut och innebörden av de beslut som fattas.

Protokoll skall vara undertecknade av den styrelseledamot som skrivit protokollet samt justerat av styrelsens ordförande eller vice ordförande. Om ingen av dessa deltagit i mötet, eller varaktigt är förhindrade att justera protokollet, skall protokollet förutom av protokollsföraren vara undertecknat av samtliga på styrelsemötet närvarande ledamöter.

Om någon eller några ledamöter reserverat sig mot ett visst beslut skall detta framgå av protokollet.

Medlem har rätt att få utdrag från protokoll utom i de ärenden som behandlar andra enskilda medlemmar.

§ 51 Föreningens årsredovisning

Styrelsen skall senast under januari månad efter varje räkenskapsårs utgång till föreningens revisorer överlämna årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Föreningens årsredovisning och förvaltningsberättelse skall vara utformad på ett informativt, tydligt och lättläst sätt. Förvaltningsberättelsen skall innehålla fakta som leder till att en person som inte sett fastigheten får en bra uppfattning av hur föreningens verksamhet sköts och vilket skick fastigheten är i.

§ 52 Budget

Styrelsen skall varje år upprätta budget över föreningens kommande kostnader och intäkter. Budgeten skall innehålla avsättningar till föreningens underhållsfond i sådan utsträckning att stora variationer i avgiftsuttag i görligaste mån undviks.

§ 53 Försäljning och ändring av föreningens fastighet samt inteckning

Styrelsen eller föreningens firmatecknare får inte utan föreningsstämmans myndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig ny, till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt, först efter föreningsstämmans godkännande.

§ 54 Föreningens register

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning.

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet. Utdraget skall förutom dagen för utfärdandet ange:

1. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen.
2. Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen.
3. Bostadsrättshavarens namn.
4. Insatsen för bostadsrätten.
5. Vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

Styrelsen skall vidare föra inventarieförteckning samt journal avseendes alla större reparationer och underhållsåtgärder som sker på fastigheten.

OM REVISION

§ 55 Revisorernas uppdrag

Revisorerna skall för varje verksamhetsår granska föreningens räkenskaper och kassa samt styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar och angelägenheter. Revisorerna äger rätt att när som helst förrätta revision efter eget gottfinnande.

Därest revisorerna så begär är styrelsen skyldig att avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna framställda anmärkningar.

§ 56 Revisionsberättelsen

Revisorerna skall till styrelsen avge revisionsberättelse senast fyra (4) veckor före föreningsstämman. Av revisionsberättelsen skall tydligt framgå vad som granskats.

OM ÄNDRING AV STADGAR ELLER UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN

§ 57 Beslut om ändring av dessa stadgar

Beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna skall beräknas, fordras att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt Bostadsrättslagens 6 kap. 9 § införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

§ 58 Beslut om föreningens upplösning

Beslut om upplösning av föreningen kan såvida lag ej stadgar annorlunda endast fattas av föreningsstämman. Om föreningen upplöses skall dess förmögenhet tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas andelstal.