

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BYGÅRDEN

Stadgar

Normalstadgar brf 1944:1, version 2019:1

Organisationsnummer: 782600-0494

Borlänge
2019-01-28

Innehåll

Föreningen	4
§ 1 Firma, ändamål och säte	4
§ 2 Definitioner	4
Medlemskap	4
§ 3 Föreningens medlemmar	4
§ 4 Allmänna bestämmelser om medlemskap	4
§ 5 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt	4
Upplåtelse och övergång av bostadsrätt	5
§ 6 Upplåtelseavtal	5
§ 7 Överlåtelseavtal	5
§ 8 Ogiltighet vid vägrat medlemskap	5
§ 9 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt	5
§ 10 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt	6
§ 11 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare	6
§ 12 Avsägelse av bostadsrätt	6
§ 13 Hävning av upplåtelseavtalet	7
Avgifter till föreningen	7
§ 14 Allmänt om avgifter till föreningen	7
§ 15 Årsavgift och andelstal	7
§ 16 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning	8
§ 17 Övriga avgifter	8
§ 18 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand	8
Användning av lägenheten	8
§ 19 Avsett ändamål	8
§ 20 Sundhet, ordning och skick	9
§ 21 Upplåtelse av lägenhet i andra hand	9
§ 22 Inneboende	10
Underhåll av lägenheten	10
§ 23 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar	10
§ 24 Balkong	11
§ 25 Våtutrymmen och kök	11
§ 26 Föreningens ansvar	11
§ 27 Reparationer p g a brand- eller vattenskada	11
§ 28 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister	12
§ 29 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för	12
§ 30 Ersättning för inträffad skada	12
§ 31 Avhjälpande av brist på bostadsrättshavarens bekostnad	12
§ 32 Föreningens rätt till tillträde i lägenhet	12

§ 33	Ändring av lägenhet.....	13
	Underhåll av fastigheten och underhållsfonder	13
§ 34	Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader	13
§ 35	Avsättning av medel för underhåll	13
	Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten.....	13
§ 36	Förverkandegrunder.....	13
§ 37	Hinder för förverkande	14
§ 38	Möjlighet att vidta rättelse m m.....	14
§ 39	Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse	15
§ 40	Skyldighet att avflytta.....	16
§ 41	Rätt till ersättning för skada vid uppsägning	16
§ 42	Förfarandet vid uppsägning.....	16
§ 43	Tvångsförsäljning.....	16
	Styrelse och valberedning	16
§ 44	Allmänt.....	16
§ 45	Ledamöter och suppleanter	16
§ 46	Ordförande, sekreterare m fl	17
§ 47	Sammanträden	17
§ 48	Styrelsens beslutsförhet	17
§ 49	Protokoll.....	17
§ 50	Vissa beslut	18
§ 51	Firmateckning	18
§ 52	Besiktningar	18
§ 53	Likhetsprincipen	18
§ 54	Valberedning	18
	Föreningsstämma.....	19
§ 55	När stämman ska hållas.....	19
§ 56	Dagordning	19
§ 57	Kallelse	19
§ 58	Motioner.....	20
§ 59	Rösträtt, ombud och biträde	20
§ 60	Beslut och omröstning.....	21
§ 61	Särskilda villkor för vissa beslut	21
§ 62	Ändring av stadgarna	22
	Årsredovisning, räkenskaper och revision	22
§ 63	Räkenskapsår	22
§ 64	Årsredovisning och fördelning av överskott	22
§ 65	Revisorer	22
§ 66	Revisorernas granskning	23

§ 67	Årsredovisningen och revisorernas berättelse	23
Övrigt	23
§ 68	Meddelande till medlemmarna	23
§ 69	Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses	23
§ 70	Annan lagstiftning	23

Föreningen

§ 1 Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bygården.

Föreningen har till ändamål att uppföra, besitta och förvalta bostadshus, beläget i kvarteret Urd med adress Tunagatan 9 i Borlänge, för att i avseende åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Borlänge kommun.

§ 2 Definitioner

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

En lägenhet kan vara en bostadslägenhet eller en lokal. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som helt eller inte till oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 3 Föreningens medlemmar

Medlemskap kan beviljas av fysisk eller juridisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 4 Allmänna bestämmelser om medlemskap

Frågan om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen. Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

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

Annan juridisk person än kommun eller en region som har förvärvat bostadsrätt eller lokal till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen.

§ 5 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Vid förvärv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som gör sannolikt att han eller hon permanent ska bosätta sig i lägenheten. Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag

från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så. Se dock följande stycke angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap 3 och 5 §§ bostadsrättslagen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras inträde i föreningen. Ej heller får medlemskap vägras när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 6 Upplåtelseavtal

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen. I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser, samt de belopp som ska betalas i årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift och insatsavgift.

§ 7 Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

§ 8 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 9 § femte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 9 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt har överlåtit från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får

föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) 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 för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Ett dödsbo kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) månader från uppmaningen eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna 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 för förvärvarens räkning.

En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål.

Samtycke behövs dock inte vid

1. förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. förvärv som görs av en kommun eller en region.

§ 10 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen.

När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

§ 11 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 12 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

§ 13 Hävning av upplåtelseavtalet

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillräddas och sker inte heller rättelse inom en (1) månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Avgifter till föreningen

§ 14 Allmänt om avgifter till föreningen

Om inte årsstämman bestämt annat ska varje medlem betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

§ 15 Årsavgift och andelstal

Fastställande av årsavgiften

Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Vidare, om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av en lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras bostadsrättshavaren efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering enligt följande stycke.

Årsavgiften enligt särskild debitering

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

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Betalning av årsavgiften

Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för lokal.

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

Andelstal

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämma. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

§ 16 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning

Om inte årsavgiften eller annan avgift till föreningen betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Vid försenad betalning av avgift eller annan förpliktelse mot föreningen ska bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

§ 17 Övriga avgifter

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl. utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen med iakttagande av jordabalken och annan lagstiftning.

§ 18 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som ska betalas av den förvärvande bostadsrättshavaren.

Överlåtelseavgiften uppgår till ett belopp av motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som ska betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren). Pantsättningsavgiften uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren.

Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av för året gällande prisbasbelopp för lägenhet som är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Användning av lägenheten

§ 19 Avsett ändamål

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt uppges i upplåtelseavtalet.

Bostadslägenhet som innehas med bostadsrätt av en juridisk person får endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Om bostadsrättshavaren, med eller utan föreningens tillstånd, använder lägenheten för annat än avsett ändamål svarar bostadsrättshavaren för nedan angivna kostnader såvida inte annat avtalats;

- Kostnader för lägenhetens iordningsställande för annat än avsett ändamål,
- Kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter
- Ökade kostnader för föreningen som följer av den ändrade användningen av lägenheten, samt
- Kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick.

§ 20 Sundhet, ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon 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 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. Om föreningen antagit ordningsregler är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 21 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

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

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
 2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region. Styrelsen ska dock genast underrättas om en upplåtelse.
- Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd

skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Om föreningen antagit en policy för andrahandsuthyrning är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter den.

§ 22 Inneboende

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

Underhåll av lägenheten

§ 23 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Föreningen ansvarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bl. a:

- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- Ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak,
- Ledningar för avlopp, vatten, elektricitet, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- Säkringsskåp, strömbrytare, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- Radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- Brandvarnare
- Eldstäder
- Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar
- Lister, foder, socklar och stuckaturer
- Glas i fönster och dörrar
- Till dörrar och fönster hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätningslister.

Bostadsrättshavaren svarar vidare för målning av insidan av ytter- och balkongdörr, fönsterbågar samt dörr- och fönsterkarmar.

Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

§ 24 Balkong

Bostadsrättshavaren ansvarar för renhållning av balkong och för skötsel samt underhåll av markis. Kostnader för reparationsarbete av markisen svarar bostadsrättshavaren för.

§ 25 Våtutrymmen och kök

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl. a:

- Ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- Inredning och belysningsarmaturer
- Vitvaror och sanitetsporlin
- Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- Tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- Kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- Vitvaror
- Köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring av dessa och byte av filter).

§ 26 Föreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av nedanstående inredning och installationer förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa:

- Ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler vilka tjänar mer än en lägenhet
- Ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten
- Värmepanna
- Vattenfyllda radiatorer och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)
- Golvbrunn
- Ytter- och balkongdörrar med tillhörande karmar
- Fönsterbågar och fönsterkarmar
- Målning av ytter- och balkongdörr, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar
- Rökkanaler
- Brevlådor
- Staket
- Cykelförråd, mötesrum samt allmänna utrymmen i fastigheten som får nyttjas av alla bostadsrättshavare, bl. a trapphus, tvätt- och torkrum, sophus.

§ 27 Reparationer p g a brand- eller vattenskada

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,

- b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
- c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

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.

§ 28 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

§ 29 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för

Föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt ovan. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 30 Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller dock för brand- eller vattenledningsskada, se § 29 ovan.

§ 31 Avhjälpande av brist på bostadsrättshavarens bekostnad

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §§ 25-27 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 32 Föreningens rätt till tillträde i lägenhet

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 § 31. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsälas 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 att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 33 Ändring av lägenhet

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

- a) ingrepp i en bärande konstruktion,
- b) ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- c) annan väsentlig förändring av lägenheten.

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.

Underhåll av fastigheten och underhållsfonder

§ 34 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader

Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

§ 35 Avsättning av medel för underhåll

För att säkerställa medel till underhåll bör avgiftsjusteringar och lån i föreningen planeras så att kassan aldrig understiger 4% av taxeringsvärdet på fastigheten och att det egna kapitalet aldrig understiger 20% av taxeringsvärdet på fastigheten.

Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten

§ 36 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillräkts är, med de begränsningar som följer av §§ 37 och 38 nedan, förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet.

1 a. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadsrättslägenhet mer än en vecka efter andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet mer än en vecka efter förfallodagen och när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfallodagen.

2. Olovlig andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. Annat ändamål eller inneboende till men för föreningen eller medlem

om lägenheten används i strid med avsett ändamål eller om bostadsrättshavaren har inneboende till men för föreningen eller annan medlem,

4. Ohyra
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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
5. Vanvård, störningar, brott mot sundhet, ordning och gott skick
om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 20 § 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. Vägrat tillträde
om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 32 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. Skyldighet av synnerlig vikt
om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. Brottsligt förfarande m m
Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 37 Hinder för förverkande

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 avses i § 36, punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller en region och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting. En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte heller läggas till grund för förverkande.

§ 38 Möjlighet att vidta rättelse m m

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § punkterna 2, 3 eller 5–7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning inte ske på grund av olovlig andrahandsupplåtelse enligt 36 § punkt 2 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Vid olovlig andrahandsupplåtelse måste föreningen säga till bostadsrättshavaren att vidta rättelse inom två (2) månader från den dag föreningen fick reda på den olovliga andrahandsupplåtelsen för att bostadsrättshavaren ska få skiljas från lägenheten på den grunden.

Uppsägning av bostadslägenhet på grund av störningar i boendet enligt 36 § punkt 5 får inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller 36 § punkt 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnden krävs dock om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på så sätt som anges i § 21.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § punkterna 1–3 eller 5–7 ovan men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 20 fjärde stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § punkt 4 eller 7.

En bostadsrättshavaren kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 36 § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökningen har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 39 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse

Är nyttjanderätten enligt 36 § 1 a 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 (3) veckor från det
 - a) att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägning och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två (2) veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen 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.

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i 36 § punkt 1 a, 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 1 eller 2.

§ 40 Skyldighet att avflytta

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § punkt 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § punkt 2, 3 eller 7, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § punkt 1 a och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § punkt 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

§ 41 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning

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

§ 42 Förfarandet vid uppsägning

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

§ 43 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 § ovan, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjlig, 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 bostadsföreningen.

Styrelse och valberedning

§ 44 Allmänt

Föreningens angelägenheter ska handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen ska arbeta för utbildning av och information till medlemmarna samt lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen ska med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

§ 45 Ledamöter och suppleanter

Mandatperiod

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs för en period av högst ett (1) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas.

Suppleanter inträder i den ordningen de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

För det fall vakanser uppkommer efter ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma. Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den ledamot eller suppleant som ska ersättas.

Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav
Styrelsen ska bestå av minst 3 och högst 5 styrelseledamöter samt minst 2 och högst 3 styrelsesuppleanter vilka utses vid föreningsstämman.

Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller vara bosatta i föreningens hus och tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll.

Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

§ 46 Ordförande, sekreterare m fl

Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till den ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare utses.

§ 47 Sammanträden

Ordförande ska se till att sammanträde hålls när så behövs.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen ska sammankallas. Sådan begäran ska framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen ska behandla. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelse.

§ 48 Styrelsens beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut ska fattas gäller för beslutsförheten att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

§ 49 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska undertecknas eller justeras av ordföranden och ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Tid för sammanträdet, vilka som närvarat samt vilka beslut som fattats ska anges i protokollet. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening anteckna i protokollet. Protokollet ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

§ 50 Vissa beslut

Beslut om inteckning m m

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

Beslut om bostadsrättstillägg

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar, s k bostadsrättstillägg.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till- och/ eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Kollektivanslutning bredband, telefoni, TV m m

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlande tjänster.

§ 51 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i föreningen eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen därtill utser.

§ 52 Besiktningar

Styrelsen ska fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

§ 53 Likhetsprincipen

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

§ 54 Valberedning

Om möjlighet finns ska det vid ordinarie föreningsstämma (årsstämma) utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedning. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma (årsstämma) hållits.

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.

Föreningsstämma

§ 55 När stämman ska hållas

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast tre (3) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma ska hållas om styrelsen finner skäl att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie stämma. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel (1/10) av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 56 Dagordning

Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Val av stämмоordförande
- c) Val av mötessekreterare
- d) Val av justerare
- e) Fastställande av röstlängd
- f) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- g) Fastställande av dagordning
- h) Beslut om fastställande av årsredovisning, inklusive resultat- och balansräkning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- k) Verksamhetsplan och budget
- l) Fastställande av arvoden
- m) Val av styrelse samt suppleanter
- n) Val av revisor(er)
- o) Val av valberedning
- p) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- q) Stämmans avslutande

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

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

§ 57 Kallelse

1. Ordinarie stämma (årsstämma)

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevlådor eller via elektroniskt meddelande med godkännande av medlem. Därvid ska genom hänvisning till § 55 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring på stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringarna anges i kallelsen.

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

2. Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges. Dessa kallelsefrister gäller även om föreningsstämman ska behandla

1. En fråga om ändring av stadgarna
2. En fråga om likvidation, eller
3. En fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

§ 58 Motioner.

Medlem som önskar få ett visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

§ 59 Rösträtt, ombud och biträde

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

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara:

- Annan medlem (innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt får endast en av dem företräda annan medlem som ombud)
- Medlemmens make/registrerade partner
- Sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Barn.

En medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

- Annan medlem
- Medlemmens make/registrerad partner
- Sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Barn.

§ 60 Beslut och omröstning

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de angivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

§ 61 Särskilda villkor för vissa beslut

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

1. Ändring av insats som rubbar inbördes förhållanden

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

1a). Ökning av samtliga insatser utan rubbning av inbördes förhållanden

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

Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Förändring eller ianspråktagande av bostadsrättslägenhet

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, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar (2/3) av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Utvidgning av föreningens verksamhet

Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar (2/3) av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Överlåtelse av hus med bostadsrätt

Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar (2/3) av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Ändring av andelstal som rubbar inbördes förhållanden

Om beslutet innebär förändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar (3/4) av de röstande har gått med på beslutet.

Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 2 eller 4 ovan.

§ 62 Ändring av stadgarna

Majoritetskrav

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3, eller det högre antal som anges nedan, av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas fodras att minst ¾ 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, fodras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Registrering

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Årsredovisning, räkenskaper och revision

§ 63 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden kalenderår.

§ 64 Årsredovisning och fördelning av överskott

Styrelsen ska senast sex (6) veckor innan årsstämman till föreningens revisor(-er) överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§ 65 Revisorer

För granskande av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en eller två (1-2) revisorer.

§ 66 Revisorernas granskning

Revisorerna ska i den omfattning som följer av god revisionsred granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna ska följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionsred.

Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar förskrivna revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom tre (3) veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning ska styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 67 Årsredovisningen och revisorernas berättelse

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelse samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmar senast två (2) veckor före årsstämman.

Övrigt

§ 68 Meddelande till medlemmarna

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller elektroniskt efter tillstånd från medlem.

§ 69 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses

Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklas, uppkommit till överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

§ 70 Annan lagstiftning

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.
