

INNEHÅLLSFÖRTECKNING AVSEENDE

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENSNÄS I ÖSTERÅKER,
org. nr 769623-3076

	§§
NAMN, SÄTE OCH ÄNDAMÅL	1-2
MEDLEMSKAP OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	3
UPPLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT	4
INSATS OCH AVGIFTER M M	5-6
RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER ANGÅENDE LÄGENHETENS SKICK M.M.	7-12
FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT	13
RÄKENSKAPSÅR	14
STYRELSE	15-19
MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING	20
REVISORER	21
FÖRENINGSSTÄMMA	22-26
AVSÄTTNING FOND	27
VINST	28
UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION	29
ÖVRIGT	30

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENSNÄS I ÖSTERÅKER

NAMN, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Stensnäs i Österåker. Styrelsens säte är Österåkers kommun.

2 §

Föreningens ändamål är att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

3 §

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Till ansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som avses samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen, vilken vid sin prövning ska iaktta bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Fysisk person som övertar bostadsrätt kan beviljas medlemskap i föreningen. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.

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

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan medlemskap. Efter tre (3) år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex (6) månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

UPPLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

4 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

INSATS OCH AVGIFTER M M

5 §

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma i den särskilda ordning som bostadsrättslagen föreskriver. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för beräkning av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till två olika andelstal för varje bostadsrätt, därvid varje bostadsrätt har ett andelstal för driftskostnaderna i den löpande verksamheten och avsättning till stadgeenliga fonder (Andelstal A) och ett andelstal för kapitalkostnader (Andelstal B).

Andelstal för driftskostnader (Andelstal A) - Driftavgift

Andelstalet för driftskostnader är detsamma som det "Andelstal" som angavs för respektive bostadsrättslägenhet enligt den ekonomiska planen för föreningen och som registrerades 2014-06-27. Samtliga kostnader för föreningens löpande verksamhet, såsom föreningens löpande utgifter, avskrivningar och avsättning till stadgeenliga fonder, räntekostnader och amorteringar avseende driftsskuld (lån/kredit som hänförs till den löpande driften, såsom checkräkningskredit), som inte är att hänföra till kapitalkostnadsandelen (Andelstal B) enligt nedan, ska omfattas av driftskostnadsdelen (Andelstal A). Samtliga intäkter som inte är att hänföra till kapitalkostnadsdelen av årsavgiften, ska hänföras till driftdelen. Eventuella förekommande intäkter, såsom för båtplatser, parkeringsplatser, el, laddstolpar, laddning av elbil, ska beaktas vid beräkning av driftskostnaden enligt Andelstal A.

Överskott i driftdelen får inte användas till kapitalkostnadsdelen.

Andelstal för kapitalkostnader (Andelstal B) – Kapitalavgift

Andelstalet för kapitalkostnader beräknas initialt för varje bostadsrättslägenhet utifrån Andelstal A och bestäms därefter för varje bostadsrättslägenhet, med beaktande av verkställda frivilliga kapitaltillskott, så att Andelstal B för varje bostadsrättslägenhet motsvarar den andel som, efter frivilliga kapitaltillskott, återstår att betala av föreningens långfristiga lån. Med frivilligt kapitaltillskott avses tillskott som anges i 46 kap 7 § inkomstskattelagen.

2024120502619

Andelstalet B för en bostadsrättslägenhet bortfaller helt när frivilligt kapitaltillskott för den lägenheten skett med hela det belopp som motsvarar andelstalet, eftersom bostadsrättslägenhetens andel av föreningens långfristiga skulder då bortfallit. Omvänt höjs Andelstalet B vid föreningens upptagande av nya långfristiga lån, därvid nya lån fördelas på samtliga bostadsrättslägenheter med tillämpning av Andelstal A.

Andelstal B används som underlag för fördelning av i årsavgiften ingående räntekostnader och amorteringar med undantag för räntekostnader och amorteringar avseende driftsskuld (lån/kredit som hänförs till den löpande driften, såsom checkräkningskredit).

Överskott i kapitalkostnadsdelen får inte användas i driftdelen.

Frivilligt kapitaltillskott

Frivilligt kapitaltillskott till föreningen kan göras av bostadsrättshavare efter beslut av styrelsen genom inbetalning till föreningen med ett belopp motsvarande 10 %, 25 %, 50 %, 75 % eller 100 % av den skuldsättning som belöper på bostadsrättslägenheten enligt Andelstal B. Sådan inbetalning är frivillig. Frivilligt kapitaltillskott ska oavkortat användas till amortering av föreningens långfristiga skulder. Därefter ska omräkning ske av Andelstal B för samtliga bostadsrätter.

6 §

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 3,5 procent av det prisbasbelopp som enligt socialförsäkringsbalken (2010:10) gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1,5 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften betalas av den bostadsrättsinnehavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER ANGÅENDE LÄGENHETENS SKICK M.M.

7 §

Bostadsrättshavaren

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som styrelsen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten och skötseln av mark, uteplats, förråd, garage eller annat utrymme som ingår i upplåtelsen samt

att tillse att de åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten utförs på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra komplement till lägenheten som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar bland annat för underhåll, reparationer och utbyte av följande i lägenheten:

- a) ytbeläggning på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen. Bostadsrättshavaren ansvarar också för underliggande fuktisolerande tätskikt,
- b) icke bärande innervägg,
- c) undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- d) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning inklusive nycklar, vädringsfilter och tätningslist samt all målning inklusive kittning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel,
- e) inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenheten med,
- f) innerdörr och säkerhetsgrind,
- g) lister, foder, stuckaturer,
- h) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning samt sanitetsporslin jämte badkar, duschväggar och dylikt,
- i) elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, strömbrytare, jordfelsbrytare, gruppsäkringar, eluttag och fasta armaturer som betjänar lägenheten,
- j) installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data m.m.) som är åtkomliga i lägenheten,
- k) ledningar och övriga installationer för vatten, värme, avlopp, och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- l) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- m) rensning av golvbrunn, vattenlås och avloppsledningar, till de delar avloppsledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte betjänar fler än en lägenhet,
- n) elradiator,
- o) elektrisk golvvärme och elhanddukstork,
- p) vattenburen radiator med termostat, vattenburen handdukstork med termostat,
- q) vattenburen golvvärme med ingående komponenter, såsom elektriska rumstermostater, kontrollenheter, styrdon, fördelarrör och golvvärmeslingor till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte betjänar fler än en lägenhet,
- r) varmvattenberedare,
- s) eldstad och kakelugn inklusive sotning, med därtill erforderlig utrustning och/eller anordning såsom röckanal,
- t) köksfläkt jämte kåpa och imkanal (kanalen från köksfläkten) om fläkten inte tjänar fler än en lägenhet. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur, strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- u) ventilationsaggregat, ventilationskanaler och ventilationsdon som inte betjänar fler än en lägenhet. Bostadsrättshavaren svarar alltid för rengöring och filterbyte avseende sådana installationer,
- v) brandvarnare i lägenheten och,
- w) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Det samma gäller underhållet av egna installationer.

Om lägenheten är upplåten med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats och dessa är utrustade med räcken, trätrall, klinker eller annat ytmaterial svarar bostadsrättshavaren för underhåll och byte av detta. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annan typ av ytmaterial och inte heller annan typ av underliggande fuktisolerande tätskikt än det ursprungliga.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid mot 8 § på ett sätt så att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, har föreningen rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

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

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - 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 bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

Bostadsrättshavaren ska snarast till styrelsen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring.

Föreningen

Föreningen svarar för fastigheten och det som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, el och vatten, ventilationskanal, och ventilationsdon om föreningen har försett lägenheten med dessa och de betjänar fler än en lägenhet,
- b) i lägenheten placerad värmeväxlare, med tillhörande cirkulationspump, styrning och givare,
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp samt för fiberkabel fram till säkringsskåp inklusive mediaomvandlaren,
- d) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr,
- e) rökgång som anbringats av föreningen och betjänar mer än en lägenhet.

Föreningen får åta sig att utföra åtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete, åtgärder avseende föreningens produktion av värme eller vatten eller ombyggnad av föreningens hus.

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 skadan.

8 §

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

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

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut samt för ansökan om bygglov.

Styrelsen får vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

9 §

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

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska 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 ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 7 §.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i andra stycket 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.

Föregående stycke gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

10 §

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 7 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen (1991:614) eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kap samma lag, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

11 §

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

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) 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 ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

12 §

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

13 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1) 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,
- 2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 3) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används i strid med 9 och 12 §§,
- 5) om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 10 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet utöver bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

- 9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning eller
- 10) om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i 8 §.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4 eller 6-8 eller 10 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 eller p 10 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 11 §.

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

RÄKENSKAPSÅR

14 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

STYRELSE

15 §

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot och suppleant kan förutom medlem även väljas person som är medlems make eller sambo som är bosatt i föreningens hus.

16 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

17 §

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

18 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

19 §

Det åligger styrelsen bland annat att,

- avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), föreningens inbetalningar och utbetalningar under året (kassaflödesanalys) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- om verksamhetens resultat innebär en förlust ska det i redovisningen lämnas en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden,
- upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
- minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig,
- protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt, att inhämta föreningsstämmans godkännande vid beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark,
- att, vid beslut avseende om- eller tillbyggnad som innebär att medlems lägenhet förändras, inhämta medlems samtycke, alternativt föreningsstämmas samtycke med två tredjedelar av de röstande och godkännande av hyresnämnden.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

20 §

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

REVISORER

21 §

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Av revisorerna ska minst en vara auktoriserad eller godkänd. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSSTÄMMA

22 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång. Kallelse till en ordinarie föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

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

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten eller elektroniskt, d v s via e-post eller SMS. Om kallelse sker via e-post eller SMS ska medlem skriftligen godkännt detta kallelsesätt. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress. Kallelsen ska alltid publiceras på föreningens webbplats.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om;

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som anges i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om ändring av stadgarna som innebär:
 - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
 - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks, eller om
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

23 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den dag som styrelsen meddelar.

24 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare.

- 2024120502627
6. Godkännande av dagordningen.
 7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
 8. Beslut om utomstående närvaro.
 9. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
 10. Föredragning av revisorns berättelse.
 11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
 12. Beslut om resultatdisposition.
 13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
 14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
 15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
 16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
 17. Tillsättande av valberedning.
 18. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 23 §.
 19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-8 och 19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

25 §

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

26 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är en make eller maka, sambo eller en annan medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

AVSÄTTNING FOND

27 §

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen enligt underhållsplan.

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

VINST

28 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser, med beaktande av inbetalt frivilligt kapitaltillskott enligt 5 §.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

29 §

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser, med beaktande av inbetalt frivilligt kapitaltillskott enligt 5 §.

ÖVRIGT

30 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.
