

STADGAR

Bostadsrättsföreningen

Sturen Större

Org. nr. 716416-7160

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sturen Större belägen i kvarteret Sturen Större 5 i Katarina församling, Stockholm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och gemensamma lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt bedriva kommersiell uthyrning av husets hyreslokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

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 permanent 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 innehåller av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas (2003:376).

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas som medlem i föreningen.

Den som förvärvar en bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente, gåva eller liknande förvärv svarar för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen.

Nya medlemmar i föreningen ska ovillkorligen och skyndsamt ta del av föreningens stadgar och eventuellt andra ordningsregler som gäller för huset och följa dessa.

Fråga om att bevilja medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen ska i sin prövning följa bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om medlemskap i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål,

normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Om styrelsen inte beslutar något annat, ska beviljat medlemskap gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerat, genast. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska beviljat medlemskap gälla från dagen för styrelsens beslut. Särskilda regler i bostadsrättslagen gäller vid överprövning av styrelsens beslut om vägrat medlemskap (2 kap, § 10). Föreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om villkoren i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

4§ Upplåtelse, överlåtelse och utövande av bostadsrätt

Bostadsrätt upplåts skriftligen och endast till medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska

skrivas under av parterna och innehålla parternas namn, den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift. Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det också anges från vilket datum som tillträde medges.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus.

5§ Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

6§ Rätt att utöva bostadsrätt

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon beviljats medlemskap i föreningen.

Panträttshavares förvärv och utövande av bostadsrätten:

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Dödsbos förvärv och utövande av bostadsrätten:

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten även om 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.

7§ Bodelning, arv, testamente m.m.

Om en bostadsrätt övergått (överlåtits) genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte eller liknande

förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

8§ Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskitte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskitte som anges i avsägelsen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

9§

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Kostnader för investeringar eller andra utgifter som är till lika nytta för samtliga medlemmar kan, om styrelsen så beslutar, tas ut med lika belopp för alla medlemmar oavsett andelstal.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, renhållning och el kan erläggas efter förbrukning. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas efter förbrukning eller med lika belopp per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. För att täcka ökade administrativa kostnader i samband med andrahandsuthyrning har bostadsrättsföreningen rätt att ta ut en avgift på högst tio procent av ett prisbasbelopp under ett år.

Om inte styrelsen har bestämt annat ska bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat per månad. Betalning ska erläggas senast sista vardagen före varje

kalendermånads slut.

Om inte styrelsen har beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen har beslutat annat ska, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

10§

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

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.

11a §

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll och funktioner/utrustning omfattar:

- Egna installationer
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och 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 och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar
- Golvbrunnar
- All utrustning som tillhör elsystemet oavsett strömstyrka inklusive lägenhetens el-central och elledningar från denna el-central
- Ventilationsanordningar (dock ej lägenhetens frånlufts- och tilluftskanaler (ventilationskanaler) så länge bostadsrättshavaren ej vidtar egna åtgärder för att väsentligt ändra kanalens utseende eller funktion, vilket kräver tillstånd). Bostadsrättshavaren får heller inte installera någon maskinell fläkt eller ventilationsdon i andra gemensamma kanaler eller gångar - till exempel ventilation i kök, badrum, toalett, sällskapsrum och hall.

- Underhåll av eldstäder, men inte rökgångar som löper genom flera våningsplan. Modifiering av eldstäder skall godkännas av styrelsen samt utföras fackmannamässigt.
- Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm, foder och säkerhetsgrindar. Målning av ytterdörrens insida och innerkarm och innerfoder samt tätningsslistor. Oaktsamt slitage på ytterdörr (t ex rispör och märken efter nyckelknippor vid låset) kan styrelsen åtgärda på bostadsrättshavarens bekostnad. Medlemmen ansvarar för ytterdörrens lås, samt för fönstrens innerfoder.
- Underhåll av fönster: Glas i tvåglasfönsters innerbåge ansvarar medlemmen för. Glas i ytterbågen är föreningens ansvar för ett enhetligt utseende på fasaden. Medlemmen ansvarar för innerbågens bågge sidor där underhållet begränsas till målning. Ytterbågens bågge sidor samt reparationer av trädetaljer inklusive kittning ansvarar föreningen för. För treglasfönster med vacuum/ädelgas mellan två av glasen sammansatta i en kassett för värmeisolering, begränsas medlemmens ansvar till målning av den sida som är vänd in mot rummet.
- Målning av stamledningar

11b §

Ansvar för balkonger, altan och terrass/uteplats

- Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller terrass/uteplats ansvarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare ansvarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt eventuellt tak.

11c §

Ansvar för våtutrymmen och kök

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan 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
- sanitetsporcelain
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin, kyl- och frys med vattenanslutning inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen samt läckageskydd
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler.
- Vitvaror, inkl. läckageskydd
- Köksfläkt (endast kolfilter får användas)
- Ventilationsdon

12 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på

annans egendom, och bostadsrättshavaren efter uppmaning inte avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

13§

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

14§

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

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

Bygglov ska inhämtas när så krävs.

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

Styrelsen får vägra tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

15§

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. 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

1. någon som hör till hans eller hennes hushåll, inklusive husdjur, eller som besöker honom eller henne som gäst,
2. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
3. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

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.

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

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

16§

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller om bostadsrätten ska tvångsförsäljas, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan föreningen begära särskild handräckning hos Kronofogden.

17§

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

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.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden, som kan ge tillstånd.

18§

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

19§

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.

20§

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

Dröjsmål med betalning av insats eller upplåtelseavgift

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

Dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

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,

Olovlig andrahandsupplåtelse

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

Användning av lägenheten i strid med ändamålet eller menligt inrymmande av utomstående
4. om lägenheten används i strid med 18 eller 19 §§,

Vållande till ohyra

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,

Vanvård eller störningar

6. om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 15 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

Vägrat tillträde

7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

Åsidosättande av annan skyldighet

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör 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,

Brottslig verksamhet m.m.

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 behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 14 § första eller andra stycket.

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 pp 3, 4, 6–8 eller 10 får inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse. [jfr 18 och 19 §§]

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 får dock – om det är fråga om en bostadslägenhet eller ett sådant förhållande som avses i p 10 – inte ske om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd 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 17 §.

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

21§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning enligt 20§ ovan, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt kap 8 bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommit överens om annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av föreningen.

STYRELSEN

22§

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för en mandattid om ett eller två år. Styrelseledamot och suppleant ska vara medlem i föreningen eller make eller sambo till en bostadsrättshavare i föreningen.

Styrelseuppdrag upphör vid slutet av den ordinarie föreningsstämman det år mandattiden löper ut. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen i sin helhet – av två styrelseledamöter i förening.

23§

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot.

24§

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. 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. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

25§

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

26§ styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen att bland annat:

1. avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året

(förvaltningsberättelse), redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning), samt en kassaflödesanalys,

2. upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,

3. minst sju veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret

4. senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt

5. protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

27§

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

RÄKENSKAPER OCH REVISION

28§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

29§

Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar - ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

30§

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

31§

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före den 15:e juni, på den ort där styrelsen har sitt säte eller digitalt.

32§

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska anmäla ärendet till styrelsen senast den 15 april.

33§

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

34§

Föreningsstämma får hållas helt digitalt om styrelsen så meddelar.

I kallelsen till digital föreningsstämma ska det, utöver vad som anges i 36 § och 37 §, framgå hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och rösta vid föreningsstämman. Kallelsen får

hänvisa till föreningens hemsida för information kring deltagande och röstandet vid föreningsstämman.

Vid digital föreningsstämma kan föreningsstämman komma att avhöras av utomstående. Utomstående har ingen röst- eller talerätt vid stämman.

35§

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
 - 2) Godkännande av dagordningen.
 - 3) Val av stämмоordförande.
 - 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
 - 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
 - 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
 - 7) Fastställande av röstlängd.
 - 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
 - 9) Föredragning av revisorsberättelse.
 - 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
 - 11) Beslut om resultatdisposition.
 - 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
 - 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
 - 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
 - 15) Val av revisorer och revisorssuppleant.
-
- 16) Val av valberedning.
 - 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
 - 18) Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1–7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

36§

Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Samma kallelsetider gäller om stämman ska behandla en fråga om ändring av stadgarna.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller e-post. Kallelse eller meddelande med brev eller e-post ska skickas till den adress som medlem uppgett. Om medlem som tillfälligt inte bor i huset begärt det, ska kallelse skickas med post eller e-post till uppgiven post- eller e-postadress.

Vid vissa enligt lag särskilda frågor ska kallelse ske med post eller e-post på i lagen angivet sätt.

Kallelse till stämman 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.

37§

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Fullmakten får vara högst ett år gammal. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är medlem i föreningen, make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

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 enhälligt beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträde och stämmofunktionär har alltid rätt att närvara vid stämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte stämman eller dess ordförande beslutar om sluten omröstning. Vid val ska sluten omröstning ske om någon röstberättigad begär det. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av stämmans ordförande.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskilda villkor gäller för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

38§

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

I protokollet ska beslut som föreningsstämman har fattat antecknas. Om beslut fattats genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Om röstlängd upprättats, ska denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet

FONDER

39§

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

40§

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till

lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 5 mars 2025 OCH DEN Y ÅR X