

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Uven Större 22 (org. nr) 769625-6879 ("Föreningen")

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 § Namn och säte

2 § Ändamål

MEDLEMSKAP

3 § Medlemskap

4 § Uteslutning/utträde

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

5 § Upplåtelse

6 § Överlåtelseavtal

7 § Överlåtelse

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

8 § Övergång av bostadsrätt

9 § Övergång till icke godkänd medlem

INSATS OCH AVGIFTER

10 § Insats, andelstal, årsavgift och upplåtelseavgift

11 § Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

12 § Ansvarsfördelning

13 § Föreningens rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavarens bekostnad

14 § Bostadsrättshavarens skadeståndsansvar

15 § Bostadsrättshavarens ansvar för ohyra

16 § Föreningens underhålls- och reparationsansvar

17 § Gemensam underhållsåtgärd

18 § Hemförsäkring

19 § Tillstånd till ändring i bostadsrätt

20 § Störningar, sundhet, ordning och gott skick

21 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

22 § Upplåtelse i andra hand

23 § Lägenhetens ändamål

24 § Inneboende

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

25 § Förverkande av nyttjanderätt

RÄKENSKAPSÅR

26 § Föreningens räkenskapsår

STYRELSE

27 § Antal styrelseledamöter och suppleanter

28 § Beslutsförhet

29 § Firmateckning

30 § Beslut om Föreningens egendom

31 § Styrelsens åligganden

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

32 § Medlems- och lägenhetsförteckning

REVISORER

33 § Föreningens revisorer

FÖRENINGSSTÄMMA

34 § Föreningsstämma och kallelse

35 § Motioner

36 § Dagordning

37 § Protokoll

38 § Rösträtt och omröstning

UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

39 § Underhållsplan och avsättning till fond

VINST

40 § Vinstfördelning

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

41 § Föreningens upplösning

ÖVRIGT

42 § Annan lagstiftning

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Uven Större 22.

Styrelsens säte är Stockholm.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till Föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i Föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

3 §

Fråga om att bevilja medlemskap i Föreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen ska i sin prövning utgå från bestämmelserna i dessa stadgar samt bostadsrättslagen (1991:614). Ansökan om inträde i Föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

4 §

Befintlig medlem får inte uteslutas eller utträda ur Föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt i Föreningen.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

5 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i Föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

6 §

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 ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen eller till av styrelsen hänvisad ekonomisk förvaltare.

7 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte 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. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

8 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i Föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna 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.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har Föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i Föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i Föreningen endast om maken inte uppfyller Föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i Föreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska Föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

9 §

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i Föreningen.

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 8 kap. 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 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 arvskifte 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 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

INSATS OCH AVGIFTER

10 §

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

För att täcka Föreningens kostnader för verksamheten samt för de i 39 § angivna avsättningarna ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Årsavgift ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal samt dess inbördes förhållande fattas av föreningsstämma.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap. 23 § bostadsrättslagen.

Beräkning av årsavgift avseende ersättning för värme och varmvatten, renhållning eller konsumtionsvatten kan utgå från respektive hushålls förbrukning.

För lägenhet som har balkong (gäller ej fransk balkong) ska utgå en förhöjd årsavgift som utgör 1,5 % av vid varje tidpunkt gällande prisbasbelopp. För lägenhet som har uteplats i markplanet ska utgå en förhöjd årsavgift som utgör 1 % av vid varje tidpunkt gällande prisbasbelopp.

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

11 §

Föreningen får ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap, eller den avgift som Föreningen påförts av part som administrerat överlåtelsen eller pantsättningen. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning, eller den avgift som Föreningen påförts av part som administrerat överlåtelsen eller pantsättningen.

Avgift för andrahandsupplåtelse uppgår till 10 % av vid tidpunkten gällande prisbasbelopp. Maxbeloppet är baserat på 1 års uthyrning. Minimibeloppet är 1 % av prisbasbeloppet per uthyrning. Beloppet minskar om uthyrningen gäller del av året för det antal påbörjade kalendermånader som uthyrningen pågår.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

12 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Bostadsrättshavaren ansvarar även för skicket i förhållande till tidigare bostadsrättshavares renoveringar, ombyggnationer och installationer i lägenheten. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskoment som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens innerfönster samt insidan av ytterfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel,
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida;
- e) innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i) 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,
- j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k) elradiator. I fråga om vägghängd, vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m) eldstad och kakelugn,
- n) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpens armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- o) brandvarnare,
- p) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. 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. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.
3. Bostadsrättshavaren är skyldig att ha fungerande brandvarnare installerade i lägenheten.

13 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får Föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

14 §

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.

Bostadsrättshavaren bör snarast till Föreningen anmäla fel och brister avseende sådant som omfattas av Föreningens ansvar.

15 §

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

16 §

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

- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som Föreningen har försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon,
- c) vattenburen golvvärme om denna installerats av föreningen eller i samband med att lägenheten upplåtits med bostadsrätt för bostadsändamål,
- d) i fråga om elstigare (ledning för el) ansvarar Föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp,
- e) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr,

- f) vattenburen handdukstork,
- g) rökgång (dock inte rökgång i kakelugn),
- h) ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem.

17 §

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd 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 eller ombyggnad av Föreningens hus.

18 §

Bostadsrättshavaren ansvarar för att teckna egen hemförsäkring, men behöver ej teckna bostadsrättstilläggsförsäkring om detta gjorts av Föreningen.

19 §

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. åtgärder som påverkar husets ventilation, eller
4. 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.

Bostadsrättshavaren ansvarar även för att tillståndspliktiga ombyggnationer som utförts av tidigare bostadsrättshavare inte är till påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen.

20 §

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 någon som tillhör bostadsrättshavarens hushåll eller besöker bostadsrättshavaren som gäst, som bostadsrättshavaren inrymmer i lägenheten samt som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, 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.

Andra stycket 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.

21 §

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 enligt 13 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

22 §

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 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.

23 §

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.

24 §

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

25 §

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 23 eller 24 §§,
- 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 20 § 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 21 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara en synnerlig vikt för Föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, samt
- 10) om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför åtgärd som anges i 19 §.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4 eller 6-8 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 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen 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 22 §.

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

RÄKENSKAPSÅR

26 §

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

STYRELSE

27 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av Föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

28 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter, såväl ordinarie som suppleanter. 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, krävs enighet om beslutet.

29 §

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

30 §

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. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i 19 §.

31 §

Det åligger styrelsen att bland annat,

avge redovisning över förvaltningen av Föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för Föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

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, samt

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

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

32 §

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

REVISORER

33 §

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. 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

34 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång.

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 föreningsstämma och andra meddelanden till Föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress, eller genom annat elektroniskt hjälpmedel. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både ordinarie föreningsstämma och extra stämma.

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.

35 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

36 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §.
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.

37 §

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade stämmoprotokollet hållas tillgängligt hos Föreningen för medlemmarna.

38 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot Föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i Föreningen, make eller sambo. Ombud ska förete skriftlig 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 Föreningen.

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.

UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

39 §

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

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

VINST

40 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

41 §

Om Föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmar i förhållande till lägenheternas insatser.

ÖVRIGT

42 §

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 29 maj 2024 samt extra stämma den 18 juni 2024 intygar undertecknade styrelseledamöter.



Nondita Sarkar (ordförande)



Adam Löfquist



Sonny Jansson



Erika Despres



Karl-Fredrik Johannessson