

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Furunäset
organisationsnummer 769603-1306

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Furunäset och styrelsen har sitt säte i Lidingö.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande i enlighet med från tid till annan gällande tidsbegränsningar vilka beslutas om av styrelsen.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

För att uppnå ändamålet att främja medlemmarnas ekonomiska intressen och att upprätthålla tidigare föreningsstämmors och styrelsers ambitioner avseende en god ekonomi skall löpande reparationer och underhåll enligt underhållsplan fortsatt finansieras med egna medel. Detta kan få till följd att reparation eller underhållsåtgärd kan behöva skjutas på framtiden för att skapa en likviditetspåfyllning med i första hand medlemsavgifter såvida inte risk för förvärrad skada eller lagar och förordningar av olika skäl inte medger uppskov med reparation eller underhållsåtgärd.

Till- och ombyggnader utöver underhållsplan får inte försämra fastighetens skick eller värde och skall vara finansierade på sådant sätt att redan fastställda årsavgifter inte påverkas negativt och beslut om till- och ombyggnader ska fattas av föreningsstämma om det avser sådant som har beaktansvärd betydelse för föreningen eller berörda föreningsmedlemmar.

2 § Medlemskap och överlåtelse

Bostadsrättsinnehavare skall anmäla en kommande försäljning till styrelsen och samtidigt bestämma tid för en kostnadsfri genomgång av lägenhetens skick (Bostadsrättslagen 7 kapitlet 13 § 1 st.) som då görs av någon utsedd av styrelsen tillsammans med bostadsrättsinnehavaren. Anmälan om en kommande försäljning meddelas lämpligast via föreningens postlåda i entrén till Aspnäsvägen nr 8.

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

I ansökan skall anges förvärvarens personnummer och hittillsvarande adress. Överlåtaren skall till styrelsen anmäla sin nya adress.

Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse, som förutsätter godkänd överlåtelse, erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen. Har någon som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bestämmelserna i Bostadsrättslagen 8 kap. vägrats medlemskap skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden.

En medlem som överlåtit sin bostadsrätt upphör att vara bostadsrättshavare vid godkänd överlåtelse och har då utträtt ur föreningen. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare av annat skäl ska anses ha utträtt ur föreningen senast då skälet kommit till styrelsens kännedom.

Beträffande medlemsförteckningen gäller att tidpunkt för in- och utträde ur föreningen skall anges tillsammans anteckning om den bostadsrätt som den boende är innehavare av och uppgifterna skall införas snarast.

Dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Föreningen godkänner inte juridisk person som medlem. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet skall vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap (Bostadsrättslagen 2 kap. 4 § 2st.).

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning, tvångsförsäljning, övergång av bostadsrätten till dödsbo samt liknande förvärv.

5 § Bosättningskrav

Förvärvaren skall visa att denne skall bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska permanent bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om förvärvaren, i egenskap av förälder, har för avsikt att låta eget eller egna barn bosätta sig lägenheten skall det medgivas om det inte finns särskilda skäl däremot.

6 § Andelsägande

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

Avflyttad part som inte längre är make/maka, registrerad partner eller sambo i enlighet med sambolagens bestämmelse upphör att vara medlem i föreningen (jmf 2 § 6 st.).

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den kommer att bära sin del av föreningens löpande utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder. I årsavgiften ingående kostnader för värme och varmvatten, el, renhållning och eventuella konsumtionsavgifter kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning 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.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

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 basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro, bankgiro eller mot e-faktura. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

12 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Föreningen svarar för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för egna installationer samt underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- fönsterglas och bågar samt till fönster hörande vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändig målning och därmed behövlig kittning
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökångar
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet

- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork
- handdukstork kopplad till ledning för värme

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar Bostadsrättshavaren endast för målning.

13 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

14 § Brand- och vattenledningsskador samt ohyra

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen och samma gäller om ohyra som förekommer i lägenheten.

Marschaller får inte placeras på markstensytor eller andra platser där smält paraffin och öppen låga kan tänkas orsaka skada.

15 § Balkong och altan

Om lägenheten är utrustad med balkong eller altan svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

16 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen snarast anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

17 § Gemensam upprustning

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

18 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

19 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

20 § Parkeringsplatser

Det är inte tillåtet att ladda elbilar eller hybridbilar med laddenhet på föreningens parkeringsplatser då eluttagen inte klarar detta och utnyttjandet kan förorsaka överhettning och brand i fordonet.

21 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av eldstad och brandskydd,
- ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Bostadsrättshavaren skall anmäla alla de planerade förändringarna till styrelsen för bedömning och godkännande.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för fastigheten, föreningen eller annan medlem. Det åligger bostadsrättshavaren att visa att förändringen inte skadar fastigheten, föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

22 § Användning av bostadsrätten

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 någon annan medlem i föreningen.

23 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

24 § Tillträdesrätt

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 inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

25 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen.

I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem (namn och personnummer) lägenheten ska upplåtas. Föreningen accepterar inte juridisk person som andrahandsboende. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid, vanligtvis ett år, och kan enligt Bostadsrättslagens 7 kapitel 11 § förenas med villkor.

Upplåtelseavtalet, som skall vara skriftligt och godkänt av föreningens styrelse, skall dock alltid förenas med villkor inskrivna i avtalet om att den andrahandsboende skall väl vårda lägenheten och följa bostadsrättslagen, föreningens stadgar samt föreningens ordningsregler och agera i enlighet därmed för att tillvarata andrahandsupplåtarens vårdnads- och tillsynsplikt. Den andrahandsboende skall teckna hemförsäkring. Det skall vidare framgå att överträdelse av villkor i upplåtelseavtalet, som är av betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen, medför uppsägning och omedelbar avflyttning för den andrahandsboende.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

26 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

27 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
- lägenheten upplåts utan samtycke i andra hand,
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,

- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
- 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 ohyran sprids i huset,
- bostadsrättshavaren iakttar inte sundhet, ordning och gott skick, rättar sig inte efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar bostadsrättshavaren, lämnar inte tillträde till lägenheten och kan inte visa giltig ursäkt för detta samt att bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet som det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att den skyldigheten fullgörs,
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

28 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

29 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen av giltigt skäl säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

30 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

31 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

32 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen saknar underhållsplan ska istället avsättning ske motsvarande minst 0.3 % av fastighetens taxeringsvärde

33 § Utdelning, upplösning och likvidation

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

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

34 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan och har utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

35 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras av stämma om samtliga röstberättigade i föreningen är närvarande vid stämman och ense om det.

Beslutet om ändring av föreningens stadgar är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs då av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

FÖRENINGSTÄMMA

36 § Föreningsstämma

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före maj månads utgång.

37 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 april eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

38 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

39 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- Öppnande
- Godkännande av dagordningen
- Val av stämмоordförande
- Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- Fastställande av röstlängd
- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Föredragning av revisorns berättelse
- Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- Beslut om resultatdisposition
- Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av revisorer och revisorssuppleant
- Val av valberedning
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

40 § Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra stämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelsen skall utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel förutsatt att gällande regler uppfylls.

Om kallelse ska utfärdas genom utdelning och medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen.

41 § Rösträtt

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

42 § Ombud och biträde samt fullmakt

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en giltig dagtecknad skriftlig fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt. Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

43 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

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

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

44 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

- talan mot sig själv
- befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
- talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

45 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

46 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

47 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
- att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Justerat stämmoprotokoll i kopia ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Justerat stämmoprotokoll i original ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

48 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst 4 och högst sju ledamöter med minst en och högst två suppleanter.

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

Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock enbart välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

I händelse av att styrelseledamot flyttat från föreningen är det en föreningsstämma, extra eller ordinarie, som utser ny ledamot. Är styrelsen beslutsför kan man vänta med val till närmast kommande ordinarie stämma.

49 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

50 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

51 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när, för beslutsförhet, minsta antalet ledamöter är närvarande.

Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordföranden bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning beslutad av styrelsen.

52 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

53 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

54 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation
- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma avlämna årsredovisningen till revisorerna
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
 - att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen

55 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

56 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

57 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelse avgiven innan den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

58 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

Stadgar för Brf Furunäset