

Bostadsrättsföreningen Humle 24



Stadgar

Version 11

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Humle 24

Namn och ändamål

§ 1

Föreningens namn är *Bostadsrättsföreningen Humle 24*. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i Föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan endast beviljas fysisk person, se § 3 nedan, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av Föreningen eller som övertar bostadsrätt i Föreningens hus eller hyresgäst i fastighet som avses förvärvas av Föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap 5 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed insats och årsavgift skall utgå samt, ifall styrelsen beslutat så, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

Den yta som uppges i upplåtelseavtalen är lägenhetens yta invändigt. Utsidan av fastigheten, inklusive balkonger och altaner, ingår inte i upplåtelsen utan förblir föreningens egendom. Föreningen ger medlem nyttjanderätt till balkong/altan men förbehåller sig rätten att utföra underhållsåtgärd på balkong/altan när det av föreningen befinns nödvändigt.

Styrelsen skall också godkänna större förändringar och fasta installationer.

§ 3

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kapitlet bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgar § 6 – 11 nedan.

Uteslutning

§ 4

Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt, kan av styrelsen uteslutas ur Föreningen.



Avgifter

§ 5

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes Förhållandet mellan andelstalen skall dock alltid beslutas av föreningsstämman, såvida ändring av andelstal inte framgår av ursprunglig ekonomisk plan.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av Föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, konsumtionsvatten, elektricitet eller renhållning kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrningsavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 4,0 % av basbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt uttas pantsättningsavgift med högst 2,0 % av prisbasbeloppet. Vid andrahandsuthyrning uttas en andrahandsuthyrningsavgift med högst 10 % av prisbasbeloppet per år.

Dröjsmål med betalning

§ 5A

Dröjsmål med betalning Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader med mera.

Övergång av bostadsrätt

§ 6

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock Föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen skall bifogas ansökan.

§ 7

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga.



§ 8

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om denne antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket, får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen.

§ 9

Den till vilken bostadsrätt övergått kan inte vägras inträde i Föreningen om Föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make kan inträde i Föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbott med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

§ 10

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får Föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen.

§ 11

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig, med undantag för vad som anges i 6 kap 1 § andra stycket bostadsrättslagen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 12

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelsen övergår bostadsrätten till Föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.



Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 13

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark/uteplats om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt samt att fuktisolerande skikt vid renovering utförs på fackmannamässigt sätt;
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med;
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, ämne, gas, ventilation och el som Föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten. Ifråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar med tillhörande karm.
- fönster, vad gäller skötsel, tätlistor och i förekommande fall målning av insidan men ej mellan fönsterbågarna.
- elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.

Föreningen svarar sålunda för:

- radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el. Ifråga om stamledning för el svarar Föreningen fram till lägenhetens säkringstavla.
- översyn och målning mellan fönsterbågarna samt alla reparationer av och byte av fönster, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för.

Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av Föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsförsäkring gälla som vid brand eller rörledningsskada.



Brand- och vattenledningsskador

§ 13A

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Ersättning för inträffad skada

§ 13B

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 13 a.

Förändring i lägenhet

§ 14

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

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.

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.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge 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 får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

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

§ 15

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter Föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv, även iakttas av dem för vilka han ansvarar enligt § 13 fjärde stycket. Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.



§ 16

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda Föreningen tillträde till lägenheten när Föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

§ 17

Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Sådant samtycke kan ges i form av avtalsinnehåll i avtal avseende upplåtelse av bostadsrätt. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad efter anmaning, får Föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har Föreningen rätt till ersättning för skada.

Förverkandegrunder

§ 21

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av § 22 och § 23, förverkad och Föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att Föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgift mer än en vecka efter förfallodagen;
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
3. om lägenheten används i strid med § 18 och § 19;



4. 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 ohyran sprids i fastigheten;
5. om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 15 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare;
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 16 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta;
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för Föreningen att skyldigheten fullgörs eller
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
10. bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 14.

§ 22

Nyttjanderätten är inte förverkad om del som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 21 p 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

§ 23

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 21 p 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållandet som avses i § 21 p 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 24

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 21 p 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan Föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då Föreningen fick reda på förhållande som avses i § 21 p 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då Föreningen fick reda på förhållande som avses i § 21 p 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.



§ 25

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 21 p 8 endast om Föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att Föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har Föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 26

Är nyttjanderätten enligt § 21 p 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har förening med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast inom tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter 14 vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 27

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 21 p 1, 4–6 eller 8, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 26. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 21 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

§ 28

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

§ 29

Om en bostadsrätt säges upp av någon orsak som anges i 7 kap § 2–5 och 17 bostadsrättslagen, övergår bostadsrätten genast till föreningen.

§ 30

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 21, skall bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen så snart det kan ske om inte Föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat.

Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt

§ 31

Har Föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall Föreningen utan dröjsmål underrätta pantsättaren att bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till Föreningen till ett belopp som överstiger vad som av Årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalning mer än två veckor från förfallodagen.



Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

§ 32

Överläts det hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därvid skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder Föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om Föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller försätts Föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av Föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap 9 § bostadsrättslagen.

Styrelse och revisorer

§ 33

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot kan omväljas.

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

§ 34

Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om föreningsstämman ej specifikt beslutat om de valdas styrelseposter. Styrelsen är beslutför, utom i fall som avses § 3, när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdades av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning över förvaltningen av Föreningens angelägenheter genom att avlämna Årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för Föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning), och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning);
- att upprätta budget och fastställa Årsavgifter för det kommande räkenskapsåret;
- att minst en gång årligen besiktiga Föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse;
- att senast sex veckor före stämma till revisorerna lämna Årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma ska årsredovisningen och revisionsberättelsen finnas tillgängliga för medlemmarna.



§ 35

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§ 36

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämman s bemyndigande avhända Föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i Föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlemslån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i Föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad Föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

§ 37

Föreningen skall ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Om Föreningen har statliga bostadssubventioner kan en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

§ 38

Revisorerna åligger att verkställa revision av Föreningens räkenskaper och förvaltning. Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 31 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Föreningsstämma

§ 39

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt del hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat.



§ 40

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

Dagordning

§ 41

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall åt valberedning, för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.



§ 42

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

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

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla: 1. en fråga om ändring av stadgarna, 2. en fråga om likvidation, 3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller 4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (till exempel e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

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

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

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom Föreningens fastighet eller genom brev.

Särskilda villkor för beslut

§ 43

Beslut som innebär väsentliga förändringar av Föreningens fastighet skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ifråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavarens lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap 7 § och bestämmelserna i 9 kap 16 § första stycket p 2 i bostadsrättslagen.



§ 44

För att beslut i en fråga som anges i denna paragraf skall vara giltig krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebar ändring av någons insats eller andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna eller andelstal, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet med undantag av vad som framgår av § 5 ovan. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst fyra femtedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av Föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär utvidgning av Föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kapitlet 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst fyra femtedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.
5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt p 1-4 skall vara giltigt, gäller även det. Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för Föreningen om ett beslut enligt första stycket p 2 eller 4.

Beträffande beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar hänvisas till 9 kap 23 § bostads-rättslagen.

§ 45

Ett stämmobeslut enligt § 44 första stycket p 2 skall på begäran av Föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor. Begär bostadsrättshavaren att föreningen skall lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, skall godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.



§ 46

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får företrädas av ombud. Ombud skall förete fullmakt.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor tillställas medlemmarna.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Avsättning och användning av årsvinst

§ 47

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

Inom Föreningen skall bildas följande fond:

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå i Föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Upplösning och likvidation

§ 48

Vid Föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

I allt som ej har stadgats här ovan gäller bostadsrättslagen.

Stadgarna antagna vid konstituerande föreningsstämma 2004-01-12.

Stadgarna är uppdaterade efter beslut på ordinarie föreningsstämmor:

2007-04-25, 2008-05-08, 2011-05-05, 2015-04-28, 2016-05-10, 2020-09-24, 2022-06-09 och 2023-05-04.