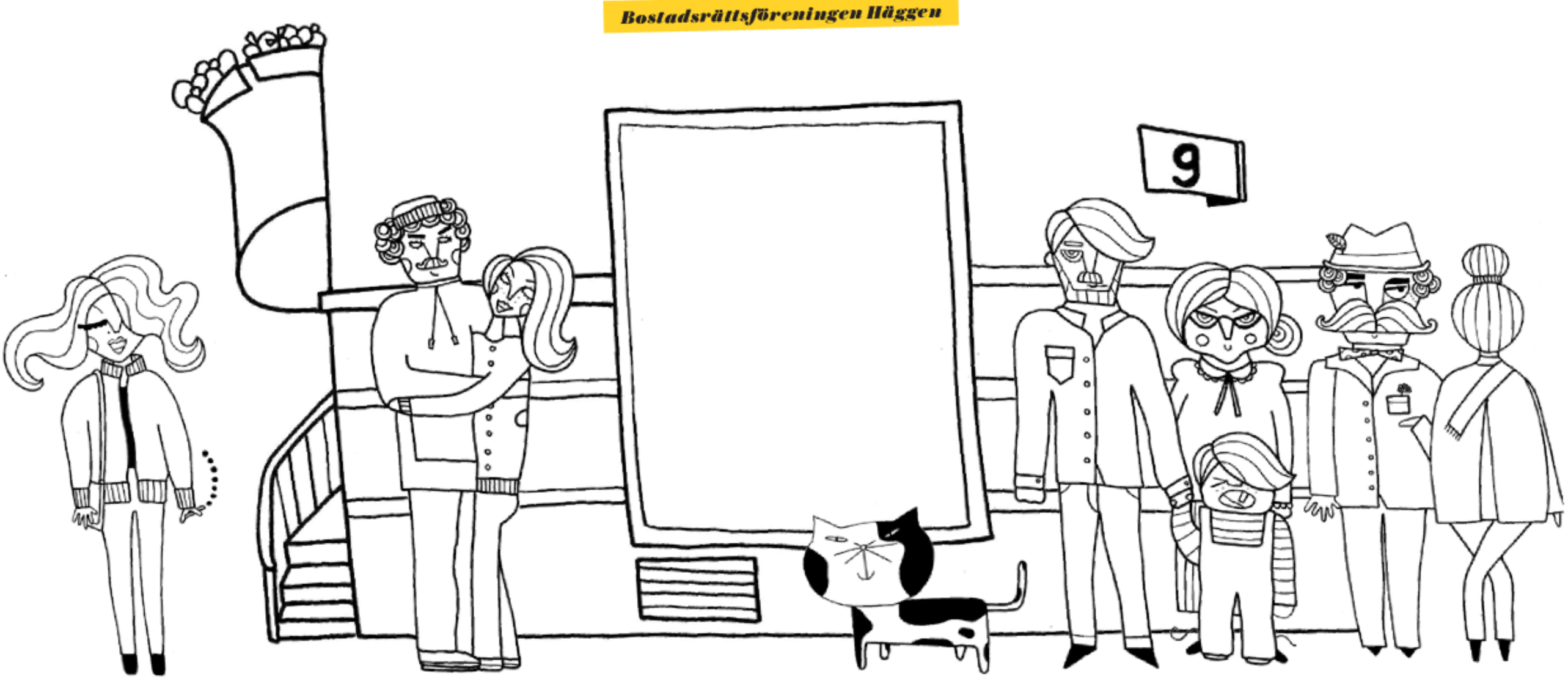
allabrf.se

Stadgar bostadsrättsföreningen Häggen

746000-2178



allabrf.se

INNEHÅLL

3 FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

3 BOSTADSRÄTT OCH BOSTADSRÄTTSHAVARE

3 MEDLEMSKAP

3 UPPLÅTELSE

4 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

4 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

9 STYRELSE OCH REVISORER

10 FÖRENINGSSTÄMMA

11 VALBEREDNING

11 AVGIFTER

12 FONDER

12 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

allabrf.se

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1§
Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Häggen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen ska bedriva sin verksamhet med en allmän hänsyn till miljön och främjande av en långsiktigt hållbar utveckling.

2§
Föreningen skall ha sitt säte i Malmö kommun.

BOSTADSRÄTT OCH BOSTADSRÄTTSHAVARE

3§
Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

4§
Fråga om medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen. Inträde kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig. Fråga om medlemskap i bostadsrättsföreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan kom in till bostadsrättsföreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Om det antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, eller för en lokal, bedriva egen verksamhet i lokalen, har bostadsrättsföreningen dock rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

UPPLÅTELSE

5§
Bostadsrätt upplåts skriftligen.

Övergång av bostadsrätt

6§
Bostadsrättshavare, som vill överlåta sin bostadsrätt, skall upprätta skriftlig överlåtelsehandling med iakttagande av de formkrav som föreskrivs i bostadsrättslagen (BRL) 6 kap., 4 §. En överlåtelse är därutöver under vissa förutsättningar ogiltig (BRL, 6 kap., 5 §).

Har en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person får dock under vissa förutsättningar utöva bostadsrätten under en begränsad tid utan att vara medlem (BRL, 6 kap., l §).

Även dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten, trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet, får föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den

allabrf.se

tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt regler i BRL (8 kap).

7§
Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan godta honom eller henne som bostadsrättshavare. En juridisk person, som inte är en kommun eller landstingskommun, kan dock vägras inträde.

Om en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när en bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras inträde, såvida inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

8§
Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning enl. regler i BRL (8 kap.).

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

9§
Bostadsrättshavaren får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

10§
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.

Om en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, innehas med bostadsrätt aven juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

11§
Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

12§
Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

13§
Bostadsrättshavaren är skyldig att när han eller hon använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han eller hon svarar för enligt § 15 tredje stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

14§
Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i § 10 andra stycket. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte:

- om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt BRL 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

En annan juridisk person som innehar en bostadslägenhet med bostadsrätt får upplåta hela lägenheten i andra hand om styrelsen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

15§
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta innebär att bostadsrättshavaren ansvarar och bekostar drift, underhåll och reparation av lägenheten. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa bostadsrättsföreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk, kostnaden för åldersavdrag och övriga eventuella kostnader. De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt. Utöver det inre så svarar Bostadsrättsföreningen i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Ytterdörrar, samt till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning, förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeklädnad på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Lister, foder och stuckaturer.
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar.
- Elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- Elektrisk golvvärme.
- Eldstäder och tillhörande rökgångar.
- Varmvattenberedare.
- Ventiler och filter till ventilationskanaler, samt ventilationsaggregat och därtill hörande anordningar om detta befinner sig inne i lägenheten.
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Brandvarnare.
- Fönster och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. Till detta hör underhåll såsom oljning och rengöring av fönster- och dörrmekanismer.
- Om lägenheten är utrustad med balkong, uteplats eller trädgård svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad

med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens eller takterrassens ytskikt fram till och med tätskiktet och insidan av sidopartier, fronter samt tak och att avlopp och golvbrunnar är rensade så att vatten inte hindras att komma ut För uteplats eller trädgård svarar bostadsrättshavaren för plattsättning, samt eventuella avskiljande staket eller annan inredning. Bostadsrättshavaren ansvarar även för skötsel av eventuell mark som ingår i upplåtelsen.

- Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme. Bostadsrättshavaren ansvarar i dessa utrymmen för byte av lampor och att utrymmet hålles låst.

Bad/duschrum/WC:

- Väggar, golv och tak inklusive fuktisolerande skikt.
- Inredning, belysningsarmaturer.
- Vitvaror och sanitetsporslin.
- Golvbrunn inklusive klämring.
- Rensning av golvbrunn.
- Tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma vatten- och avloppsnät.
- Kranar, blandare och avstängningsventiler.
- Ventilationsfläkt.
- Elektrisk handdukstork.

Kök:

- Vitvaror.
- Köksfläkt och ventilationsdon.
- Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma vatten- och avloppsnät samt översvämningsskydd för tvättmaskin.
- Kranar och avstängningsventiler.
- Ismaskin tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma vattennät. Ismaskiner ska vara försedda med tätskikt under installationen, samt avstängningsventil.
- Fettavskiljare och tillhörande rör fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma avloppsnät.

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av bostadsrättshavaren, eller tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen utan dröjsmål anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

- ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar) och om ledningarna finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
- av vattenradiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med, med undantag för målning av dessa.
- för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler.

allabrf.se

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll eller gästar honom eller henne eller av någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon bör iaktta.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sägs 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.

16§
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

När lägenheten skall tvångsförsäljas enl. BRL är lägenhetsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten förordna om handräckning.

17§
Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till ersättning för skada.

18§
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 att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller lokaler.

2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

3. Om lägenheten används i strid med § 10 eller § 12.

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 huset.

5. 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 § 13 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.

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

7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller

hon skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

8. 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i denna § första stycket 2, 3 eller 5–7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i denna § första stycket punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

19§

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 18§ första stycket 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 det föreningen fick reda på om förhållande som avses i 18§ första stycket punkt 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den fick reda på förhållande som avses i 18§ första stycket punkt 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 18§ första stycket punkt 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.

20§

Är nyttjanderätten enligt 18§ första stycket punkt 1förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse och föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

21§

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i 18§ första stycket 1, 4–6 eller 8 är han eller hon skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 20§. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan i 18§ angiven orsak, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.

22§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 18§ skall bostadsrätten tvångsförsäljas enl. föreskrifter i BRL, (8 kap), så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

allabrf.se

23§
Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på sådana avgifter som avses i BRL (7 kap, 14§, första stycket). Sådan panträtt som avses i första stycket har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten, om inte annat följer av BRL (7 kap, 31§).

STYRELSE OCH REVISORER

24§
Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för ett år i taget från ordinarie föreningsstämma för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Vid val av flera suppleanter skall anges i vilken ordning dessa skall inträda.

25§
Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare, samt brandskyddsansvarig.

Styrelsen utser inom sig högst fem firmatecknare, varav minst en skall vara ordförande eller vice ordförande, att i förening teckna föreningens firma.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av styrelseledamöterna är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Vid styrelsens sammanträde skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser till det. Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras betryggande.

26§
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 jan-31 dec.

Minst en månad före ordinarie föreningsstämma dock senast före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning som skall omfatta resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

27§
Styrelsen skall planera underhållet i föreningens fastighet och genomförandet av detta och årligen genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet.

28§
Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller besluta om till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

29§
Inom föreningen skall finnas en till två ordinarie auktoriserade revisorer med högst två revisorssuppleanter. Dessa väljs på föreningsstämma för ett år i taget. Vid val av flera revisorssuppleanter skall anges i vilken ordning dessa skall inträda.

Revisorerna skall löpande granska föreningens räkenskaper, kassa och verifikationer.

Revisionsberättelsen skall avges varje år senast 2 veckor före ordinarie föreningsstämma, dock senast den 31 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Årsredovisningen, revisionsberättelsen, revisorernas anmärkningar samt styrelsens förklaring däröver skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

FÖRENINGSSTÄMMA

30§
Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen eller då revisor finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

31§
Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast sista februari eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

32§
På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman och val av protokollförare.
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd.
4. Val av två personer att jämte ordföranden att justera protokollet.
5. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Godkänna förslag till dagordning.
7. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
9. Beslut angående
   a) fastställelse av resultaträkning och balansräkning.
   b) dispositioner beträffande föreningens resultat enligt fastställd balansräkning.
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
11. Fastställande av arvoden åt styrelse, och revisor.
12. Beslut om antal styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och valberedning som skall väljas.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av valberedning.
16. Övriga ärenden som angivits i kallelsen till stämman.
17. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1–6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

33§
Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall ske till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma, dock tidigast 4 veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom postbefordran.

34§
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst tillsammans. Innehar medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen endast en röst.

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

allabrf.se

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, närstående, sambo eller annan medlem får vara ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem begär sluten omröstning.

Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, närstående, eller annan medlem får vara biträde. Undantag gäller dock för sakkunnig som styrelsen gett i uppdrag att vara stämmoordförande, eller att bidra med sakkunskap i en fråga som ska behandlas av stämman.

Med närstående avses i tredje och femte styckena förutom make eller sambo, föräldrar, syskon och barn.

35§
Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den ordföranden utsett därtill.

I fråga om protokollets innehåll gäller:

- Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras betryggande
- Röstlängden skall tas in i eller biläggas protokollet
- Stämmans beslut skall föras in i protokollet

Om omröstning har skett skall resultatet anges i protokollet

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

VALBEREDNING

36§
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen, valberedningens ordförande

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas vid föreningsstämma.

Valberedningen ska lämna förslag på arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen och revisorerna.

AVGIFTER

37§
Insats och årsavgift för lägenheten fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgift skall betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Årsavgiften fördelas i enlighet med andelstal. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, el, renhållning eller vatten etcetera kan tas ut efter förbrukning. För TV, Internet, renhållning och liknande tjänster kan styrelsen även besluta om att beräkningsgrunden för årsavgiften ska utgöra ett fast tillägg utifrån bostadsrättsföreningens kostnad för respektive tjänst.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av gällande basbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med

allabrf.se

högst 1 % av gällande basbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

FONDER

38§
Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av bostadsrättsföreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av bostadsrättsföreningens hus samt varje år i lämplig omfattning besiktiga bostadsrättsföreningens egendom.

Inom bostadsrättsföreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Om underhållsplan saknas ska avsättning göras med minst 0,3 % av fastigheten/fastigheternas taxeringsvärde per räkenskapsår. De överskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

39§
Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

40§
I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt annan lag som berör föreningens verksamhet. Om tvingande bestämmelser i lagen, som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses gälla.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma 2015-03-23 och 2015-04-13.