

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HUMMERSBERG

Organisationsnummer 76907-0528

FÖRENINGENS NAMN OCH SÄTE

1 §

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hummersberg.

Styrelsens säte är Stockholm.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal kallas bostadsrätt. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare och ska vara en fysisk person.

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

MEDLEMSKAP

3 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av bostadsrättslagen. Styrelsen ska i sin bedömning följa bestämmelserna i dessa stadgar och bostadsrättslagen. Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från

ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Medlemskapet beviljas per den dag bostadsrätten övergår till köparen.

Den person som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om villkoren i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättsinnehavare.

Medlemskap kan nekas fysisk person som inte avser att bo permanent i bostaden.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens make eller maka får personen inte nekas medlemskap. Detsamma gäller när en bostadsrätt till bostadsrättslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättsinnehavaren.

Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

4 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

INSATS OCH AVGIFTER

5 §

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

För att täcka föreningens kostnader för verksamheten samt för de i 35 § angivna avsättningarna ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Årsavgift ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

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

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, konsumtionsvatten, elektrisk ström, informationsöverföring och renhållning kan erläggas per lägenhet.

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

ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT SAMT AVGIFT FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

6 §

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det prisbasbelopp, enligt socialförsäkringsbalken, som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av gällande prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet maximalt per år uppgå till 10% av gällande prisbasbelopp som ovan. Upplåts lägenheten under del av år beräknas den maximala avgiften efter hur många månader lägenheten upplåtits. Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalda avgifter enligt denna paragraf och från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

7 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

8 §

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

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

9 §

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

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

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrätthavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet, att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrätthavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och

sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

10 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsinnehavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En förutsättning för att en fysisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet ska beviljas medlemskap är att förvärvaren ska bosätta i sig permanent i lägenheten.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, äger inte tillträde till föreningen som medlem.

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

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

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

11 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

12 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt, varvid dokumenterad behörighet erfordras vid el- och VVS-arbeten.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för lägenhetens;
 - a. ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.
Bostadsrättshavaren ansvarar även för tätskikt,
 - b. icke bärande innervägg,
 - c. glas och bågar i lägenhetens innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätninglist samt målning av innerfönster.
Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel,
 - d. ytterdörr och att vid byte gällande normer för brand och ljuddämpning efterföljs samt enhetlighet behålls,
 - e. till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida,
 - f. innerdörr och säkerhetsgrind inklusive karmar,

- g. lister, foder, stuckaturer,
 - h. inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl och frys.
 - i. ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar de är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - j. anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till de delar de är åtkomligt från lägenheten,
 - k. rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar de är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - l. elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
 - m. elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
 - n. eldstad, kakelugn samt rökgång och regelbunden sotning av denna,
 - o. köksfläkt jämte kåpa inkl. rengöring och byte av filter samt armatur. Köksfläkt får inte anslutas direkt till husets ventilationsystem.
 - p. ventilationsdon så att dessa möter erforderlig standard
 - q. väl fungerande brandvarnare
 - r. egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.
2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättsinnehavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras.
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga, inte heller borra eller spika i husets fasader.
3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför åtgärd enligt denna paragraf eller i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Detta gäller även för skador kopplade till bostadsrättshavarens åtgärder enligt 14 § nedan.
4. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;
- a. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
 - b. vårdslöshet eller försummelse av

- i. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - ii. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - iii. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.
5. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

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

6. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom;
 - a. stamledningar för avlopp, ventilation, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.
 - b. reparation eller byte av trasig vattenfylld radiator med tillhörande termostat, dock inte målning av radiator.
 - c. reparation eller byte av trasig vattenfylld handukstorkare med tillhörande termostat. i lägenheterna uppsatta givare för termostatstyrningen i huset.
 - d. utredning av fuktskada, vid behov rivning av yt- och tätskikt för att möjliggöra avfuktning samt själva avfuktningen. Detta förutsatt att skadan inte uppkommit genom bostadsrättsinnehavarens vårdslöshet eller försummelse.
 - e. ledning för el fram till lägenhetens säkringsskåp.
 - f. glas och bågar i lägenheternas ytterfönster, avser även balkong- och altandörr, med tillhörande spröjs samt renovering och byte av dessa.
 - g. målning av ytterdörrens utsida, dock inte om bostadsrättshavaren beslutar om byte av dörr.
8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse

åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

13 §

Bostadsrättshavaren ska teckna och vidmakthålla hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

14 §

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation vatten, gas eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten, såsom ombyggnation av kök och badrum eller rivande av väggar.
4. installation eller ändring av eldstad, rökgång eller annan påverkan på brandskydd.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Innan tillstånd ges kan styrelsen begära att bostadsrättshavaren ska ha inhämtat sakkunniga utlåtanden vilka säkerställer att gällande bygglagstiftning och branschregler följs samt även dokumentation av hur arbetet utförts.

15 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen;

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

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

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

16 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt bostadsrättslagen eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen om betalningsföreläggande och handräckning.

17 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl

för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte;

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

18 §

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.

19 §

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

20 §

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 uppmanat honom

- eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
 3. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
 4. om lägenheten används i strid med 17 eller 18 §§,
 5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
 6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 15 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
 7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
 8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
 9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
 10. om bostadsrättsinnehavaren utan behövtligt tillstånd utför åtgärd som anges i 14 §. Uppsägning får dock inte ske om bostadsrättsinnehavaren utför rättelse eller fått tillstånd för bedömning hos hyresnämnd,

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock

inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 17 §.

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

RÄKENSKAPSÅR

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 maj t.o.m. den 30 april.

STYRELSE

22 §

Styrelsen består av minst tre och högst 5 ledamöter och en eller högst 2 suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Till styrelseledamot eller suppleant kan förutom föreningsmedlem, även make eller sambo som varaktigt sammanbor med en föreningsmedlem väljas. Person som väljs in i styrelsen ska vara myndig.

Styrelsens arvode beslutas av ordinarie föreningsstämma och kan högst uppgå till ett prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för föreningsstämman. Styrelsen fördelar inom sig detta belopp, huvuddelen av beloppet utdelas dock efter att ordinarie föreningsstämma beslutat ge styrelsen ansvarsfrihet.

23 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den

mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

24 §

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

25 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i 14 §.

26 §

Det åligger styrelsen att bland annat:

- avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.
- senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisorernas berättelse tillgängliga för medlemmarna.
- upprätta budget för det kommande räkenskapsåret.
- uppdatera underhållsplan alternativt upprätta ny plan.
- protokollföra alla sammanträden, protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en styrelsemedlem som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

27 §

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

REVISORER

28 §

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits, minst en revisor ska inte vara medlem i föreningen. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att:

- verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse

VALBEREDNING

29 §

Ordinarie föreningsstämma ska välja en valberedning med minst 2 ledamöter, en av ledamöterna ska vara sammankallande. Det åligger valberedningen att på kommande ordinarie stämma lämna förslag på personer att väljas till styrelseledamöter, revisorer och suppleanter.

FÖRENINGSTÄMMA

30 §

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

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till stämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna via e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd e-postadress. Detta gäller även medlem som inte bor i huset. Föreligger särskilda skäl - t.ex. dator saknas - kan medlemmen få kallelsen och andra meddelanden via brev. Kallelse till stämma anslås även på föreningens anslagstavla.

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

Om stämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelse eller stadgeförslaget bifogas.

31 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 31 augusti, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

32 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

7. Fastställande av röstlängd.
8. Fråga om närvarorätt.
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
10. Föredragning av revisors berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Tillsättande av valberedning.
18. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller medlem anmält enligt 31 §.
19. Information om underhållsplan för innevarande räkenskapsår samt planerad kommande år.
20. Information om budget innevarande räkenskapsår.
21. Stämmans avslutande.

Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsens årsredovisning samt revisorernas berättelse finnas tillgänglig för föreningens medlemmar.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-8 och 21 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

33 §

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna. Om beslut fattas genom omröstning skall detta antecknas liksom antalet röster.

34 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem fler än en bostadsrätt har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

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

Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo eller annan närstående familjemedlem eller annan medlem får vara biträde.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut – t.ex. ändring av stadgar - behandlas i bostadsrättslagen.

UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

35 §

Styrelsen ska årligen uppdatera en underhållsplan - alternativt upprätta ny plan - för genomförande av underhållet för föreningens fastighet samt budgetera och genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs utifrån underhållsplan.

VINST

36 §

Uppkommen vinst ska efter avsättning enligt 35 § denna balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

37 §

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

ÖVRIGT

38 §

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

Stockholm den 2023-11-16