

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Ofelia på Limhamn (org. nr. 769627-7610)

Innehållsförteckning

Firma, säte och ändamål	s. 2
Medlemskap	s. 2
Insats och avgifter	s. 2
Upplåtelse och övergång av bostadsrätt	s. 3
Rätt till medlemskap vid övergång	s. 4
Avsägelse av bostadsrätt	s. 5
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	s. 5
Förverkande av bostadsrätt	s. 8
Räkenskapsår	s. 9
Styrelse	s. 9
Likhetsprincipen	s. 11
Revisorer	s. 11
Handlingar och föreningsmeddelanden	s. 11
Föreningsstämma	s. 12
Likhetsprincipen	s. 14
Underhållsplan och fonder	s. 15
Vinst	s. 15
Upplösning, likvidation och fusion	s. 15
Ändring av dessa stadgar och övrig reglering	s. 15

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Ofelia på Limhamn (org. nr. 769627-7610)

Firma, säte och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ofelia på Limhamn.

Styrelsens säte är Malmö kommun, Skåne län.

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 med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse som leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

3 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

4 §

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 bostadsrättslagen.

Föreningen har rätt att ta ut årsavgift för föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar i enlighet med 48 §. Årsavgiften ska fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med den ordning som föreskrivs i 9 kap. 23 § bostadsrättslagen. Beslut som innebär att det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska fattas på motsvarande sätt.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning. Styrelsen kan också besluta att i årsavgiften ingående ersättning för TV, bredband, telefoni samt kostnad för mätning och administration för värme och vatten eller dylikt, ska erläggas lika för varje lägenhet eller efter förbrukning.

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

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 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgiften betalas av bostadsrättshavaren. Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av prisbasbeloppet enligt ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

7 §

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt 5 och 6 §§ från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

8 §

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

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning kan dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

9 §

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.

10 §

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.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

11 §

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i 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 8 kap. bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång

12 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Vid förvärv av bostadsrätt som är upplåten för bostadsändamål får medlemskap dock vägras om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten eller om förvärvaren är en juridisk person.

Medlemskap får inte vägras någon på grund som är diskriminerande enligt lag.

Medlemskap får inte vägras om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller, i fråga om en bostadsrätt som avser en bostadslägenhet, till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som förvärvat endast andel i bostadsrätt får vägras inträde i föreningen. Om bostadsrätten efter förvärv av andel innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas, gäller dock vad som ovan föreskrivs för övergång av bostadsrätt i dess helhet.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

13 §

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. Iakttas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

14 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska 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 anges i avsägelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

15 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, balkong, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskoment som ingår i upplåtelsen. Detta innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta dessa åtgärder. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

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

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren 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, samt för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter, tätningslist och i förekommande fall isoleringsglaskassett, samt all målning, även mellan fönsterbågar, med undantag för målning av fönsters utsida. Motsvarande gäller för balkong-, terrass- och altandörr samt därtill hörande tröskel.
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, tidningshållare vid utsidan av ytterdörren och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida,
- e) innerdörr och säkerhetsgrind, inklusive tillhörande foder och tätningslister,
- f) lister, foder, stuckaturer,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschkabin och dylikt, samt för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till sådan inredning
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring, till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkrings-skåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m) ventilationskåpa i kök, inklusive rengöring och byte av eventuellt filter
- n) brandvarnare,
- p) egna installationer om inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, är bostadsrättshavaren skyldig att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. För balkong och altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront eller altanfront samt av golv, och detta ska utföras enligt föreningens instruktioner. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken och uteplats.

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

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 någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst, någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

5. Punkten 4 ovan gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

6. 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.

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

Föreningen

8. Föreningen svarar för fastigheten och allt som bostadsrättshavaren inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong-, terrass- eller altandörr samt utbyte av dessa

9. 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 görs i samband med omfattande underhållsarbete, ombyggnad av föreningens hus eller påkallas av särskild anledning såsom myndighetsbeslut och liknande.

16 §

Bostadsrättshavaren ska teckna och vidmakthålla hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring om detta inte ingår som en del av försäkring som föreningen tecknar.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhåll 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 och kostnader för åldersavdrag

17 §

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Bostadsrättshavaren svarar för att nödvändiga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

18 §

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 (ordningsregler). Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 15 § punkt 4 b).

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och 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.

19 §

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

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

20 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Upplåtelser på kort tid som kan liknas vid hotellverksamhet kräver också styrelsens skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. 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 om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller 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.

21 §

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.

22 §

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

Förverkande av bostadsrätt

23 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 3) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används i strid med 21 eller 22 §§,
- 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 18 § 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 19 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som framgår av dessa stadgar eller avtal eller som på annat sätt 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.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

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 20 §.

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

Räkenskapsår

24 §

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

Styrelse

25 §

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter och minst två och högst fyra suppleanter vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma, eller till därpå följande ordinarie stämma. Vid behov kan ledamöter och suppleanter även väljas vid extra stämma tills nästa ordinarie stämma hållits. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas make och sambo till medlem även om maken eller sambon inte är medlem i föreningen.

Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år, och för resterande två år.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

26 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutförför 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. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

Suppleanter tjänstgör i den ordningsföljd som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av den arbetsordning som beslutas av styrelsen.

27 §

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

28 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte överlåta föreningens fasta egendom eller tomträtt, hus eller byggnader. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknaren får inte besluta om rivning av föreningens hus eller väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark. Exempel på väsentliga förändringar är ny-, till- eller ombyggnation av sådan egendom.

29 §

Styrelsen är skyldig att bland annat,

- svara för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter
- fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation
- se till att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt
- om vissa uppgifter delegeras till en eller flera av styrelsens ledamöter eller till andra, ska styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera om delegationen kan upprätthållas
- föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning)
- att följa de bestämmelser som framgår av dataskyddsförordningen (GDPR) och till den hörande lagstiftning
- avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
- senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- hålla redovisningshandlingar och revisionsberättelse eller kopior av dessa handlingar tillgängliga för medlemmar under minst två veckor närmast före årsstämman. Handlingarna ska hållas tillgängliga hos föreningen på den ort där styrelsen har sitt säte.
- lämna skriftlig förklaring till ordinarie stämma om revisorn gjort anmärkningar i revisionsberättelsen
- upprätta och vid behov revidera underhållsplan

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

30 §

En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om

1. avtal mellan honom eller henne och föreningen,
2. avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller
3. avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Med avtal som avses i första stycket jämställs rättegång eller annan talan.

Likhetsprincipen

31 §

Styrelsen eller någon annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en rättshandling eller någon annan åtgärd som är ägnad att ge en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem.

En ställföreträdare för föreningen får inte heller följa en anvisning av föreningsstämman eller något annat föreningsorgan, om anvisningen inte gäller därför att den strider mot denna lag, tillämplig lag om årsredovisning eller stadgarna.

Revisorer

32 §

Revisorerna ska vara minst en och högst två, jämte högst en suppleant, och väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar – ska minst en vara godkänd.

Revisorn är skyldig att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Handlingar och föreningsmeddelanden

33 §

Handlingar och föreningsmeddelanden till medlemmarna ska tillställas medlem genom utdelning, genom brev till uppgiven eller annan för styrelsen känd fysisk postadress, genom e-post till av medlemmen uppgiven e-postadress eller genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet.

För kallelse till föreningsstämma gäller dock vad som följer av 34 §.

I de fall då medlem begär att få redovisningshandlingar, revisionsberättelse och fullständiga stadgeförslag inför föreningsstämma finns särskilda bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar.

Om medlem lämnar uppgift om e-postadress till styrelsen ansvarar medlemmen för att anmäla ny e-postadress om denna ändras.

Föreningsstämma

34 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året, tidigast den 1 mars och senast före juni 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 med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. Styrelsen ska i sådant fall utfärda kallelse till extra stämma inom två veckor från den dag då en sådan begäran kom in till föreningen.

Kallelsen ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev till uppgiven eller annan för styrelsen känd fysisk postadress eller genom e-post till av medlemmen uppgiven e-postadress. Kallelse till medlem som inte bor i huset, ska kallas skriftligen genom brev till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress, eller genom e-post till av medlemmen uppgiven e-postadress. Kallelsen bör dessutom publiceras på föreningens webbplats.

För kallelse till stämma som ska behandla föreningens upplösning, likvidation eller fusion finns särskilda regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Detsamma gäller för kallelse till ordinarie stämma som ska hållas på annan tid än som vad framgår av första stycket. För kallelse till stämma som ska behandla ändring av dessa stadgar finns kompletterande bestämmelser i nu nämnda lagar.

Kallelse till extra stämma ska ske på samma sätt som framgår av de två föregående styckena.

Kallelsen ska innehålla uppgift om tid och plats för stämman. I kallelsen ska de ärenden som ska behandlas på stämman tydligt anges.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämma. Detta gäller såväl ordinarie som extra stämma, och även kallelse till stämma som ska behandla ändring av dessa stadgar.

35 §

Om det enligt lag eller föreningens stadgar krävs att ett beslut fattas vid två föreningsstämmor för att bli giltigt, får kallelse till den andra stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I kallelsen till den andra stämman ska styrelsen ange det beslut som den första stämman har fattat.

36 §

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Närmare om regler för hur beslut fattas om ombyggnation och förändring av hus, mark och lägenheter finns i bostadsrättslagen.

37 §

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

38 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av två justerare och rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning, jämte utseende av ordförande av valberedningen
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 37 §
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

39 §

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller av den som styrelsen har utsett.

40 §

Vid föreningsstämman ska upprättas en förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd). Uppgift om antalet röster ska lämnas i röstlängden.

Ordförande vid föreningsstämman ska utses av föreningsstämman. Om val av föreningsstämans ordförande kräver omröstning ska den som har öppnat föreningsstämman upprättas röstlängden. Röstlängden ska godkännas av föreningsstämman.

En röstlängd gäller till dess att föreningsstämman har beslutat att ändra den.

41 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst

En medlem som inte är personligen närvarande vid föreningsstämman får utöva sin rätt vid stämman genom ombud. Ombudet ska vara antingen medlem i föreningen eller medlemmens make eller maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem.

Ombudet ska på stämman uppvisa en skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt i original. En fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet. Ett ombud får inte företräda fler än en medlem och en medlem får inte företrädas av fler än ett ombud.

42 §

En medlem eller ett ombud får ha med sig högst ett biträde vid föreningsstämman. Biträdet får yttra sig vid föreningsstämman. En medlem får som biträde vid föreningsstämman endast anlita en annan medlem eller sin make, maka eller sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

43 §

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad begär sluten omröstning.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte föreningsstämman före valet har beslutat något annat.

De fall där särskild röstövertikt eller särskilt förfarande krävs för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. bostadsrättslagen.

44 §

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

1. talan mot medlemmen,
2. medlemmens befrielse från skadeståndsansvar eller någon annan förpliktelse gentemot föreningen, eller
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 och som gäller någon annan, om medlemmen i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

45 §

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ordförande vid stämman och föreningens revisor har rätt att närvara vid stämman. Företrädare för föreningens ekonomiska eller tekniska förvaltare har rätt att närvara vid stämman om de kallats.

46 §

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Likhetsprincipen

47 §

Föreningsstämman får inte fatta ett beslut som är ägnat att ge en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem.

Underhållsplan och fonder

48 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s k yttre fond, ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Vinst

49 §

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

Upplösning, likvidation och fusion

50 §

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

Om förfarande, inklusive kallelse till och beslut vid stämma, vid likvidation och fusion gäller särskilda regler enligt lag.

Ändring av dessa stadgar och övrig reglering

51 §

Av bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar framgår förfarandet, inklusive kallelse till och beslut vid stämma, vid ändring av dessa stadgar.

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