

Brf PORTEN

Nya reviderade

Stadgar

beslutade vid årsmötena

2016-05-18 och 2017-05-17

STADGAR - register

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL	Sid 1
1 § Föreningens firma och säte	
2 § Föreningens ändamål	
MEDLEMSKAP	Sid 1
3 § Allmänna bestämmelser	
4 § Uteslutning och utträde	
INSATS OCH AVGIFTER	Sid 1
5 § Årsavgift	
6 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och dröjsmålsränta	
UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	Sid 2
7 § Upplåtelseavtalets innehåll	
8 § Överlåtelseavtalets innehåll	
9 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen	
RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG	Sid 3
10 § Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse	
11 § Bodelning, arv, testamente mm	
AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT	Sid 3
12 § Avsägelse	
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	Sid 4
13 § Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen	
13.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar	
13.2 Underhåll av balkong	
13.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist	
13.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada	
13.5 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren	
13.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist	
13.7 Föreningens underhållsansvar	
13.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder	
14 § Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten	
15 § Störningar, sundhet, ordning och gott skick	
16 § Föreningens rätt till tillträde i lägenheten	
17 § Upplåtelse i andra hand	
18 § Lägenhetens ändamål	
19 § Inneboende	
FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT	Sid 7
20 § Förverkande av nyttjanderätt	

RÄKENSKAPSÅR	Sid 8
21 § Föreningens räkenskapsår	
STYRELSE	Sid 8
22 § Antal styrelseledamöter och suppleanter	
23 § Beslutsförfhet	
24 § Firmateckning	
25 § Beslut om föreningens egendom	
26 § Styrelsens åligganden	
MEDLEMS- OCH LÄGENHETFÖRTECKNING	Sid 9
27 § Medlems- och lägenhetsförteckning	
REVISORER	Sid 9
28 § Föreningens revisorer	
FÖRENINGSSTÄMMA	Sid 9
29 § Föreningsstämma och kallelse	
30 § Motioner	
31 § Dagordning	
32 § Protokoll	
33 § Rösträtt och omröstning	
UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND	Sid 11
34 § Underhållsplan och avsättning till fond	
VINST	Sid 11
35 § Vinstfördelning	
UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION	Sid 11
36 § Föreningens upplösning	
ÖVRIGT	Sid 11
37 § Annan lagstiftning	

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen PORTEN. Organisationsnummer 712800-0226.

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen PORTEN.

Styrelsen har sitt säte i Skogås, Huddinge kommun.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse del av hus. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrätten får utövas på villkor som anges i allmän lag eller i dessa stadgar.

MEDLEMSKAP

3 §

Föreningens medlemmar utgörs av fysiska personer som av styrelsen antagits som medlemmar. Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (BRL). 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 BRL.

Varje bostadsrätt ska betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för de i 35 § angivna avsättningarna. Årsavgiften 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 9 kap 23 § i BRL

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

Årsavgift, fördelad per månad, ska betalas i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer. Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

6 §

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) 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. Köpeskillingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtal ska lämnas till styrelsen.

9 §

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.

Bostadsrättslagen anger följande undantag då bostadsrätten får utövas utan medlemskap i föreningen:

- a) juridisk person som förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap BRL och då hade panträtt i föreningen
- b) ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare.

Tre år efter förvärvet/dödsfallet får föreningen uppmana den juridiska personen/dödsboet 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 tvångsförsälas enligt 8 kap BRL för den juridiska personen/dödsboets 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/henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

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 bostadsrättshavaren.

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 (2003:376) 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 8 kap BRL 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 enligt 9 § ovan 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 tvångsförsälas enligt 8 kap BRL för förvärvarens räkning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

§12

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 OCH FÖRENINGENS SKYLDIGHETER**13 §**

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

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- b) icke bärande innerväggar
- c) ytter- och innerdörrar, säkerhetsgrind, balkonginglasning, balkongdörrar och inglasningspartier samt fönster med tillbehör enligt följande: glas, båge och persienn, även tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, handtag, låskista med nyckel, beslag, gångjärn, ringanordning m m samt ytbehandling. Vid byte av ytterdörr ska gällande normer för brand- och ljuddämpning följas samt enhetlighet bibehållas.
- d) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, disk- och tvättmaskin, torktumlare samt tvättställ, WC-stol, badkar, duschkabin
- e) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation, el- och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- f) anslutnings- och fördelningskopplingar på vattenledning samt tillhörande avstängningsventiler och armatur för vatten, exempelvis kranar, blandare, duschanordning inklusive packningar, golvbrunnar inklusive rensning av golvbrunnar, vattenlås och ledningar till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- g) målning av radiatorer och värmeledning
- h) elektrisk golvvärme och elektrisk handdukstork som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med
- i) säkringsskåp (gruppcentral) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- j) rengöring av ventilationsdon för från- och tilluft
- k) köksfläkt och rengöring och byte av filter. Köksfläkt skall vara av typ kolfilterfläkt och får inte direktanslutas till husets frånluftventilation
- l) brandvarnare
- m) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong åligger det bostadsrättshavaren att svara för ytskikt på väggar golv och tak, renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

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 avhjälpes 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/hennes hushåll eller som besöker honom/henne som gäst
- * någon annan som han/hon har inrymt i lägenheten eller
- * någon som för hans/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/hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenlednings-skada 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) reparationer av röckanal, ledningar för avlopp, värme, el och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) radiatorer och ventilationskanaler
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens huvudströmbrytare i säkringsskåp (gruppcentral)
- d) vattenburen handdukstork om föreningen har försett lägenheten med denna och handdukstorken utgör en del av lägenhetens värmeförsörjning

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

14 §

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, gas eller vatten
- 3) annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd enligt ovan om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

15 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han/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/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/hon svarar för enligt 13 § punkt 4 b.

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 samt
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 efter tillsägelse 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 13 §.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § BRL eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kap BRL, 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 (1990:746) 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.

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 årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med 19 eller 20 §§,
- 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 ohyra sprids i huset,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § 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,
- 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/hon ska göra enligt BRL och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8) 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 2, 3 eller 5-7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 2 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 5 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 18 §.

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

RÄKENSKAPSÅR

21 §

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

STYRELSE

22 §

Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter och högst två suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits. Mandattiden skall så bestämmas, att ena året avgår två-tre ledamöter och en suppleant och andra året tre-fyra ledamöter och en suppleant.

23 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter är minst tre. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

Styrelsen kan inom sig tillsätta särskilt utskott för att handha speciella eller löpande ärenden. Styrelsen kan delegera beslutandeätt till sådant utskott.

Styrelseledamöterna äger att sig emellan fördela göromålen såsom de anser lämpligt. Styrelsen får utse föreningsmedlem som fastighetsförvaltare. Denne person får inte vara ordförande i styrelsen.

Till medlem i föreningen kan också antas personer utan bostadsrätt om styrelsen finner det vara till särskild fördel för föreningen.

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 § 15.

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),

upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,

minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot 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 §

Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper ska granskas av två revisorer, av vilka en ska vara kvalificerad. De väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden till och med nästa sådan stämma. Vid samma föreningsstämma väljs för samma tid en revisorssuppleant som ska vara kvalificerad. Till kvalificerad revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Revision ska vara verkställd och revisionsberättelse avlämnad till styrelsen senast inom 30 dagar efter det styrelsen till revisorerna lämnat årsredovisning. Om revisionsberättelsen innehåller anmärkning mot styrelsen ska denna avge skriftlig förklaring till stämman.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande i anledning av denna ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma vid vilken de ska behandlas.

FÖRENINGSSTÄMMA

29 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj 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.

Medlemmarna kallas till ordinarie föreningsstämma genom att styrelsen på väl synlig plats inom föreningens fastighet anslår kallelse med uppgift om tid och plats för stämman tidigast sex och senast två veckor före stämman. Därvid skall anges att ärenden enligt 31 § förekommer till behandling. Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa liksom revisorerna bör, om så erfordras, kallas personligen.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie stämma eller före extra stämma.

30 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 april året för stämman.

31 §

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. 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. Information om styrelsens budget
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och en revisorssuppleant
17. Tillsättande av valberedning
18. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 30 §
19. 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.

32 §

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

33 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har

medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make, sambo eller myndigt(a) barn även om det (de) inte är medlemmar i föreningen. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

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. Till styrelseledamot och suppleant kan, förutom medlem, väljas även make/maka till medlem eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Högst en av de styrelseledamöter som väljs av föreningsstämman får vara person som inte är medlem.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap BRL.

UNDERHÅLLSPLAN OCH FONDER

34 §

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

Avsättning till yttre reparationsfond görs genom årliga avsättningar som bestäms av styrelsen, dock lägst 0,5 % av andelsvärdet för föreningens fastighet.

Avsättning till inre reparationsfond (bostadsrättshavarnas reparationsfond) sker med lägst 0,3 % av den del av andelsvärdet som hänför sig till lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. På fonden inestående medel disponeras av bostadsrättshavaren för reparationer och underhåll av lägenheten. Särskild avräkning skall föras över avsättningar till och uttag ur fonden för respektive bostadsrätt.

VINST

35 §

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

36 §

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

ÖVRIGT

37 §

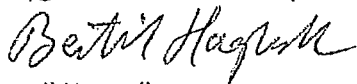
Meddelanden till medlemmarna i angelägenheter som rör föreningen och dess verksamhet lämnas genom anslag, utdelning till samtliga lägenheter eller via föreningens hemsida.

38 §

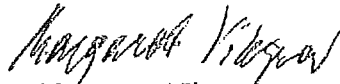
Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2016 och den 17 maj 2017.

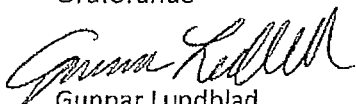
Intygar undertecknade styrelseledamöter:



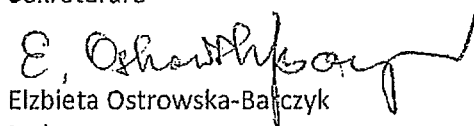
Bertil Hagnell
Ordförande



Margareta Vikgren
Sekreterare



Gunnar Lundblad
Ledamot



Elzbieta Ostrowska-Balczyk
Ledamot



Bo Brodén
Ledamot