

STADGAR

Firma och ändamål

- 1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Övre Brilljant. Styrelsen har sitt säte i Västra Frölunda. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsningar till tiden. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

- 2 § Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.
- 3 § Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.
- 4 § Det åvilar varje medlem att ta ansvar för föreningen.
Medlem åtar sig att följa föreningens ordningsregler och trivselregler.

Insats och avgifter

- 5 § Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgift ska med 1/12 betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.
- Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till eventuella fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter andelstal, förbrukning eller ytenhet. Styrelsen kan besluta att ersättning för investeringar som är till nytta för samtliga medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal.
- 6 § Upplåtelseavgift och överlåtelseavgift får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgift till högst 1,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.
- Upplåtelseavgift betalas av förvärvaren.

Överlåtaren av bostadsrätten ansvarar för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Vid andrahandsupplåtelse tas en årlig avgift ut på högst 10 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

- 7 § Om inte avgifterna enligt 5 § och 6 § betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

För samtliga avgifter i 5 och 6 §§ kommer alla tilläggsavgifter och kostnader som uppkommer i samband med utebliven betalning att debiteras den försenade parten.

Övergång av bostadsrätt

- 8 § Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtedag och till vem överlåtelsen skett.

Förvärvaren av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen ska alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelseavtal

- 9 § Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen och tillträdesdatum. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

- 10 § När bostadsrätt överlåtit till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den person, till vilken en bostadsrätt överlåtit, inte antas till medlem i föreningen.

- 11 § Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i uppmaningen inte iakttas, får

bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

En juridisk person som förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten får utöva bostadsrätten trots att den juridiska personen inte är medlem i föreningen. Efter tre år från förvärvet får föreningen dock uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iaktas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för den juridiska personens räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

12 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Kommun och region får inte vägras medlemskap.

Om förvärvaren i strid med 10 § utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han eller hon har antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till make/maka eller sambo på vilka sambolagen tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätt efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilken sambolagen ska tillämpas.

13 § Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, boskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätt och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i uppmaningen får bostadsrätt säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

14 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten och tillhörande övriga utrymmen i ett gott skick. Vad som kan anses vara ett gott skick avgörs av styrelsen om så skulle erfordras. Att detta efterlevs har styrelsen ett tillsyningsansvar för. Bostadsrättshavaren är tvungen att följa styrelsen beslut. Föreningen ska svara för fastighetens skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda bland annat för lägenhetens:

1. Väggar, golv och tak samt underliggande skikt såsom exempelvis undergolv och fuktisolerande skikt.
2. Inredning och utrustning, såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation, svagströmsanläggningar och el till de delar om dessa befinner sig inne i lägenheten och inte utgör stamledningar (stamledning är det fram till lägenhetens huvudströmbrytare); i fråga om vattenfyllda radiatorer och deras stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning; när det gäller avloppsstammar svarar inte bostadsrättshavaren för de vertikala ledningarna, dock målning av dessa.
3. Eldstäder, rökgångar, innerdörrar, inglasning av balkong och borttagning av is från balkongtak; persienner och målning av insida fönster samt beslag och tillbehör till fönster.
4. Balkongdörr/fönsterdörr och ytterdörr, ringklocka, handtag, lås med nycklar, beslag och brevinkast. Vid byte av ytterdörr ska färgval godkännas av styrelsen.

För skador på dörrar och fönster till följd av inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.

Föreningsstämman kan besluta om att föreningen ska vidta gemensam upprustning, vilket innebär att föreningen vid en större renovering kan åtgärda sådant som bostadsrättshavaren egentligen ansvarar för.

Se dokumentet Ansvarslista_lägenhetstillbehör för ytterligare specifikationer.

15 § För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte självållat gäller vad som sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon borde ha iakttagit, exempelvis kontrollera om anlita VVS-entreprenör har erforderliga tillstånd för så kallade "heta arbeten".

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

16 § Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller egen ingång, ska bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren ansvarar för att se till att snö och is inte kan falla ner på gående, se 14 § andra stycket 3.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i och tillhörande lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, ombyggnader, underhåll, installationer med mera.

Den underhållsskyldighet som enligt lag och dessa stadgar åvilar bostadsrättshavaren kan övertagas av föreningen efter beslut på föreningsstämman.

17 § Varje bostadsrättshavare är skyldig att teckna hemförsäkring med bostadstillägg. Bostadsrättshavaren ska på uppmaning från styrelsen kunna uppvisa att han eller hon innehar hemförsäkring med bostadstillägg.

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Vid styrelsens tillståndsgivning ska bland annat förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen och kommunens eventuella kulturhistoriska inventeringar beaktas.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Styrelsens tillstånd får förenas med villkor. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

En förändring får aldrig innebära bestående men eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Alla arbeten ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren får inte utföra någon form av anläggnings- eller ombyggnadsåtgärd på fastighetens utsida eller i de gemensamma utrymmena/ytorna utan styrelsens godkännande. Eventuella sådana åtgärder som styrelsen godkänt svarar bostadsrättshavaren för i framtiden.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetsbeslut erhålles och överlämnas till styrelsen.

19 § 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 enligt 15 § första stycket 2.

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

21 § 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.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

22 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillstånd ska lämnas när goda skäl föreligger, dock maximalt för ett år i taget. Uthyrning till juridisk person accepteras inte. Bostadsrättshavaren kvarstår fullt ut i sitt ansvar i alla sina delar även vid eventuell uthyrning.

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

24 § Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, stadigvarande bostadsändamålet.

Hävning av upplåtelseavtal

25 § Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från uppmaningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs äger föreningen rätt till skadestånd. Skadeståndet ska hålla föreningen skadelöst och även innehålla en ideell del.

Utdrag ur lägenhetsförteckningen

26 § Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar, (medlemsförteckning), samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Bostadsrättshavaren har rätt att på egen begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han eller hon innehar med bostadsrätt. Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,

2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn, samt
4. Insatsen för bostadsrätten.

Förverkande, uppsägning

27 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehavs som bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
 - a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 23 § eller 24 §,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 19 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 21 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en 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,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
9. om bostadsrättshavaren utan behövt tillstånd utför en åtgärd som anges i 18 §.

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

28 § Uppsägning som anses i 27 § första stycket 2, 3, 5–7 eller 9 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Detta

innebär att rättelse ska ske inom 14 dagar efter tillsägelse. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 27 § första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

- 29 § Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 27 § första stycket 1–3 eller 5–7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på denna grund. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 27 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 27 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.
- 30 § Är nyttjanderätten enligt 27 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten
1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att
 - a. bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 26 § första stycket 7 har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och
 - b. meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
 2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 26 § första stycket 7 har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i 27 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten

- 31 § Om bostadsrättshavaren sägs upp till avflyttning av någon orsak som anges i 27 § 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 27 § 2, 3, 7 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av en orsak som anges i 27 § 1 a och bestämmelserna i 30 § tredje stycket är tillämplig.

- 32 § Skriftlig uppsägning ska delges den som söks för uppsägning.

Skadestånd

33 § Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

Tvångsförsäljning

34 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 27 §, ska bostadsrätten tvångsförsälas så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljning kommer överens om något annat. Försäljning får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

35 § Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kapitlet bostadsrättslagen.

Föreningens organisation

36 § Föreningens organisation består av föreningsstämma, styrelse och revisorer. Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

Styrelse

37 § Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter.

Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs av föreningsstämman för högst två år. Mandatperioden löper från valdag till och med nästa eller näst nästa ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/maka, alternativt sambo som stadigvarande sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsens uppgifter

38 § Styrelsen ska ansvara för att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) och redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) samt för ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

Styrelsen ska upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

Styrelsen ska minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, ombesörja besiktning av fastigheten samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

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

Att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.

Styrelsen ska iaktta god styrelsesed.

Styrelseprotokoll

39 § Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, dessa ska justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt och ska sättas i nummerföljd.

Beslutsförhet

40 § Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening som mer än hälften av de närvarande röstar för vid sammanträdet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Konstituering och firmateckning

41 § Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av minst två styrelseledamöter i förening.

42 § Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans beslut avyttra föreningens fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

43 § Styrelsen äger inte rätt att teckna borgen för lån som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt.

Räkenskapsår

44 § Föreningens räkenskapsår är kalenderår. För varje verksamhetsår ska styrelsen överlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning till revisorerna före april månads utgång.

Revisorer

45 § Föreningen ska ha minst en revisor och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

46 § Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen är lämnad senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar,

revisionsberättelse och styrelsens förklaringar över revisorernas gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilket ärende ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

47 § Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

Föreningsstämman ska hållas på orten för styrelsens säte. Om styrelsen beslutar får stämman i stället hållas digitalt.

48 § Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång.

49 § Vid föreningsstämman ska god mötessed iaktas av samtliga som deltar, i enlighet med regler som styrelsen kan komma att bestämma.

50 § Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten från kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

51 § Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller av den som styrelsen har utsett. Föreningsstämman kan föreslå och utse en stämмоordförande.

52 § Vid föreningsstämman ska det upprättas en förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden, om det behövs (röstlängd). En medlem som har poströstat ska anses som närvarande. I röstlängden ska det lämnas uppgifter om det antal röster som medlemmarna har, om medlemmarna har olika antal röster.

Röstlängden ska upprättas av föreningsstämmans ordförande, om han eller hon har valts av föreningsstämman utan omröstning. I annat fall ska röstlängden upprättas av den som har öppnat föreningsstämman. Röstlängden ska godkännas av föreningsstämman. Den gäller till dess att föreningsstämman beslutar att ändra den.

Extra föreningsstämma

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

54 § En kallelse till en extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

En kallelse till en extra föreningsstämma ska dock utfärdas senast fyra veckor före föreningsstämman, om stämman ska behandla en fråga om ändring av stadgarna.

Motionsrätt

55 § För att ett visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma ska kunna anges i kallelsen till denna ska ärendet skriftligen vara anmält till styrelsen

senast före april månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Kallelse till föreningsstämma

56 § Kallelsen ska innehålla uppgifter om tid och plats för föreningsstämman. Om föreningsstämman ska hållas digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 55 § ska anges i kallelsen. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämman utfärdas via de elektroniska hjälpmedel som finns att tillgå, t.ex. skärmar i trapphus, facebookgrupp, mejl, hemsida, ev. mobilapplikation, och publiceras tidigast fyra veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Vill man ha informationen utskriven kan denna fås från styrelsen vid förfrågan.

Dagordning

57 § På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av två justerare tillika rösträknare.
4. Val av stämмоорdförande.
5. Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare.
6. Godkännande av dagordning.
7. Fråga om stämman blivit utlyst i enlighet med stadgarna.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Omröstning om beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleant.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 55 §.
19. Stämmans avslutande.

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

Röstning

- 58 § Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst, är de inte överens om hur de ska rösta förlorar de sin röst. Medlem som innehar flera bostadsrätter har också endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.
- 59 § Vid sluten votering lämnar varje röstberättigad in en skriftlig – icke undertecknad – röstsedel, hopvikt så att rösthemligheten bevaras, och medlemmen bockas av mot röstlängden.

Ombud, fullmakt och biträde

- 60 § Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska kunna uppvisa en giltig skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt, ej äldre än sex månader. Endast annan medlem, make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem utöver sin egna röst.
- 61 § Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, sambo eller annan medlem får vara biträde. God man får företräda medlem på föreningsstämman. Person som biträder medlem på föreningsstämman har yttranderätt.

Beslut vid stämma

- 62 § 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 beslutats av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.
- 63 § Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som 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.
- Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

Valberedning

- 64 § Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen består av 1–3 ledamöter varav en ledamot utses till att vara sammankallande. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämman.

Valberedningen ska senast fyra veckor före föreningsstämman tillfråga dem vilkas mandatperiod utgår vid stämmans slut, om de vill kandidera för nästa mandatperiod.

Senast två veckor före föreningsstämman ska valberedningen meddela röstberättigade medlemmar sitt förslag.

Stämmoprotokoll

65 § Ordförande ska sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman.

I protokollet ska det antecknas vilka beslut som föreningsstämman har fattat. Om ett beslut har fattats genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Har en röstlängd upprättats, ska denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Det ska justeras av ordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av minst en justeringsman som har utsetts av föreningsstämman.

Det justerade protokollet från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

66 § Meddelanden till medlemmarna publiceras inom föreningens fastighet på informationstavlor vid entréerna.

Fonder

67 § Inom föreningen ska följande fonder tillämpas:
Fond för yttre underhåll.

68 § Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller fond för yttre underhåll bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplan, dock lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Hänsyn tas därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel. Den vinst/förlust som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning, delas ut eller fonderas.

Vinst

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

Upplösning och likvidation

70 § Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser eller andelstal.

Övrigt

ÖVREBRILJANT

71 § I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen och i tillämpliga delar lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Att ovanstående stadgar har konstituerats och antagits av föreningens medlemmar vid föreningsstämmor 2024-05-06 och 2024-06-12, betygar undertecknade styrelseledamöter.

Linus Swanberg

Astrit Haziri

Elin Friberg

Rasmus Bylund

Amanda Ekdahl