

Antagna 2017 och 2018



1(14)

STADGAR
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ADOLFSBERG
 Adress Stenhuggaregatan 17 – 23

1 § NAMN, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Adolfsberg

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till permanent boende utan begränsning till tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Åmål. Organisationsnummer är 762000-0245

2 § MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE

En ny innehavare får utöva bostaden och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen gäller, övergångsdatum samt pris. Motsvarande gäller vid byte eller gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Prövning av medlemskap

Styrelsen är skyldig att inom en månad från det ansökan om medlemskap kom in till föreningen pröva frågan om medlemskap. Föreningen kommer att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Fall då medlemskap ej får nekas

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder.

Om en bostadsrätt har övergått till en bostadsrättshavares make eller närstående sammanboende får de inte vägras inträde i föreningen.

Fall då medlemsskap får nekas

Medlemskap i föreningen får nekas i bland annat nedanstående fall:

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-12

1. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten
2. Om bostadsrätt som övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas och om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.
3. Om annan juridisk person än kommun eller landsting har förvärvat bostadsrätten.
4. Om den som förvärvat en andel i bostadsrätt som inte innehas av make, registrerad partner eller sådan sambo på vilka sambolagen tillämpas.
5. Om det bedöms att förvärvaren inte kommer att kunna uppfylla sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen och betala årsavgiften. Inkomsterna måste då vara så låga att de inte räcker till avgiften och existensminimum.

Dödsbo

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 anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Betalningsförpliktelser

Den som förvärvat en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen.

När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

3 § MEDLEMS – OCH LÄGENHETSREGISTER

Styrelsen skall föra medlemsregister och lägenhetsregister enligt bostadsrättslagen.

Medlemsregistret är offentligt (men hanteras varsamt) och skall innehålla uppgifter om medlemmens namn, postadress och uppgift om innehavd bostadsrätt.

Lägenhetsregistret ska innehålla uppgifter om lägenhetsbeteckning, belägenhet, antal rum och övriga utrymmen, datum för bolagsverkets registrering av den ekonomiska planen samt insatsen för bostadsrätten, bostadsrättshavarens namn, köpeskilling och eventuella pantförskrivningar. Registret är inte offentligt – endast medlemmen själv, eller person med fullmakt från medlemmen, har rätt att begära ett utdrag med uppgifter om den egna bostaden.

4 § ANDRAHANDSUTHYRNING

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen

ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

5 § ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast återropa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Störningar

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska hon eller han 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.

Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen

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

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

Ohyra

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

Utomstående personer

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

Gott skick

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Om föreningen antagit ordningsregler är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

Avfall

Emballage och dylikt skrymmande avfall omhändertas och bortforslas av respektive bostadsrättshavare. Föreningen svarar för tömning och bortforsling av hushållssopor och tidningspapper.

6 § INSATS OCH AVGIFTER

Insats

Insatserna är bostadsföreningens grundkapital, pengar de första medlemmarna i föreningen betalade in för att kunna köpa sina fastigheter. Genom en höjning av insatserna kan föreningen sänka sina räntekostnader. Insatshöjningar kan även vara aktuellt vid förbättringsåtgärder i huset istället för att man tar lån.

Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av de inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen gått med på beslutet. Om enighet inte uppnåtts, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Årsavgift

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Avgiften fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetens andelsvärde.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andra hand får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % av det basbelopp som gäller vid ansökan om medlemskap och betalas av förvärvaren

Pantsättningsavgift

Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning och betalas av pantsättaren.

Upplåtelseavgift för lägenhet i andrahand

Upplåtelse avgift för lägenhet i andra hand får tas ut motsvarande 10% av gällande basbelopp per år. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren.

Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Övriga avgifter

För tillkommande avgifter för nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o. dy. utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledningen av bostadsrättslagen eller annan författning.

Förseningsavgifter

Om inte avgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm

7 § ANSVAR FÖR BOSTADSRÄTTENS UNDERHÅLL

Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparations skyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnat beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Styrelsen kan också besluta om inrättande/avskaffande av individuella underhållsfonder där det till varje år avsätts en viss summa för lägenhetens underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvar för lägenheten omfattar bl.a

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskikten, samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak,
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten,
- säkringsskåp, strömbrytare, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten,
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- varmvattenberedare (förutsatt att den inte är integrerad med anordning som föreningen svarar för)
- brandvarnare
- eldstäder
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stuckaturer
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier
- till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, låsanordningar,

- ringklocka, vädringsfilter och tätningslister.
- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- elektrisk handdukstork
- vitvaror och sanitetsporslin
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- vitvaror
- köksfläkt

Bostadsrättshavaren svarar vidare för målning av insidan av ytter-och balkongdörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier.

När det gäller balkongen svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av nedan inredning och installationer förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa:

- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler vilka tjänar mer än en lägenhet
- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten
- värmepanna/värmepump
- vattenfyllda radiatorer och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)
- golvbrunn
- ytter och balkongdörrar med tillhörande karmar
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- målning av utsidan av ytter- och balkong dörrar, fönsterbågar och fönsterkarmar
- rökanaler
- fastighetsboxar, brevlådor, brevinkast

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

8 § ANSVAR FÖR FASTIGHETENS UNDERHÅLL

Föreningen ansvarar för skicket i gemensamma utrymmen och gårdsutrymmen.

9 § UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen ska årligen upprätta en underhållsplan för föreningens hus. Styrelsen skall också upprätta en budget för denna plan för att kunna bedöma om resurserna är tillräckliga.

10 § ANSVAR FÖR REPARATIONER P.G.A BRAND - ELLER VATTENLEDNINGSSKADA

För reparationer på grund av brand-eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse.

11 § GEMENSAM UPPRUSTNING

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

12 § TILLBYGGNAD

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

13 § OMBYGGNAD

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och att förändringarna utförs fackmannamässigt.

14 § TILLTRÄDE TILL BOSTADSRÄTTEN

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan beslutas om handräckning.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

15 § FÖRVERKANDE

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavare dröjer med att betala årsavgiften
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för förening eller någon medlem
5. 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
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrättslägenheten.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälgas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

16 § STYRELSE

Ansvar

Styrelsen ansvarar för den löpande verksamheten, årsredovisningen, kallar medlemmar till föreningsstämma, beslutar om firmateckning, företräder föreningen, rättar sig efter stadgarna och föreningsstämmans beslut och anmäler ändringar i föreningen till bolagsverket.

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, underskriven av samtliga sittande styrelseledamöter, som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast **sex veckor** före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen vars räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.
- att senast **två veckor** före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning
- att upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter.

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus/ mark och **ändring av andelsvärde** ska dock alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska även samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden.

Antal ledamöter

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

Mandatperiod

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Valbara

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående stycke.

Konstituering

Styrelsen konstituerar sig själv.

Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fodras för giltigt beslut enhällighet när minsta antalet ledamöter för beslut är närvarande.

Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras av sekreteraren som justeras av ordföranden och en justeringsman. Av protokollet skall framgå var och när mötet ägde rum, vilka som deltog och vad som beslutades. Protokollen skall föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt. Styrelsens protokoll är endast tillgängliga för ledamöter, suppleanter och revisorer.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

17 § REVISORER

Revisorerna skall vara minst en och högst tre samt minst en och högst tre suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och de behöver inte heller vara auktoriserade.

Revisorn skall vara ojävig och alltså inte ha några släktband eller andra lojaliteter till någon i styrelsen.

Revisorerna ska avge revisionsberättelsen till styrelsen senast **tre** veckor före föreningsstämman.

18 § FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före april månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen skall ärendet skriftligen **anmälas till styrelsen före den tidpunkt som bestäms av styrelsen.**

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas.

Kallelse

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas. *Om ett ärende avser ändring av stadgarna, ska det huvudsakliga innehållet i förslaget till ändringen anges i kallelsen.*

Personlig kallelse skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom post befördran *tidigast sex veckor och senast två veckor* före föreningsstämman.

Rösträtt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst. Medlem som har flera lägenheter har också endast en röst.

Medlemskap och rösträtt anses föreligga först när medlemmen tillträder bostadsrätten.

Röstberättigad är också endast den medlem som fullgjort sina åtaganden och ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Föreningsstämmans ordförande ska rapportera antalet röstberättigade uppdelade på närvarande och fullmakter enligt röstlängd för mötets godkännande.

Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska visas upp i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombudet får inte företräda mer än två medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig, *biträdet har yttranderätt*. Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- **barnbarn**
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningen hushåll
- god man

Närvarorätt

Medlem, ombud, biträde, styrelsemedlem och revisor får naturligtvis närvara vid stämman.

Hyresgäster, extern expertis och andra icke behöriga personer kan tillåtas närvara *om stämmans samtliga röstberättigande så beslutar*.

Beslut

Generellt utgörs föreningsstämman beslut den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna (enkel majoritet) eller vid lika röstetal den mening som stämman ordförande biträder. Blankröst räknas inte som röst. Se exempel nedan för undantag från beslut med enkel majoritet.

Beslut som måste tas upp på stämman (med vad som krävs i omröstning) är t.ex:

- Beslut om val av styrelseledamöter (*enkel majoritet eller flest röster i slutna omröstning*).
- Beslut om arvode till styrelseledamöter (*enkel majoritet*).
- Andra beslut där styrelsen är jävig.
- Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark (*enkel majoritet*).
- Beslut som innebär ändring av insatserna, "insatshöjning" (*samtycke från alla bostadsrättshavare eller 2/3 majoritet och hyresnämndens godkännande*).
- Beslut som innebär att en bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad. (*samtycke från berörda bostadsrättshavare eller 2/3 majoritet och hyresnämndens godkännande*).
- Beslut som innebär utvidgning av föreningens verksamhet (*2/3 majoritet*).
- Beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt (*2/3 majoritet av hyresgästerna*),
- Beslut om stadgeändring (*stöd från alla bostadsrättshavare eller enkel majoritet på den första stämman och 2/3 majoritet på den andra stämman vilka måste ligga i följd. I visst fall kvalificerad majoritet om 3/4 majoritet på den andra stämman*).

Val

Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämman ordförande eller föreningsstämman kan besluta om slutna omröstning. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska, om inte stämman beslutar annorlunda, balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det aktuella räkenskapsåret.

Valberedning

Valberedningens uppgift är att ge förslag till samtliga personval samt arvode.

Stämman beslutar om valberedning skall väljas.

Om så beslutas får valberedningen väljas för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Stämman skall också utse en av de valda till sammankallande.

Stämmans agenda

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämmans ordföranden
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Frågan om stämman blivit stadseenligt 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) Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Frågan om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Stämmans avslutande

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

Protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet
4. **att protokollet ska skrivas under av ordföranden för föreningsstämman, av protokollföraren samt av justeringsmännen som föreningsstämman har utsett.**

Protokollet ska inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

19 § LIKVIDATION

Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till lägenhetens andelsvärde.

20 § MEDDELANDEN

Meddelanden delges medlemmarna alternativt genom anslag i föreningens hus, e-post, *hemsida* eller via utdelning.

Organisationsnummer anges på externa brev, fakturor, externa meddelande och hemsida..

21 § ÖVRIG LAGSTIFTNING

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

22 § ÄNDRING AV STADGAR

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

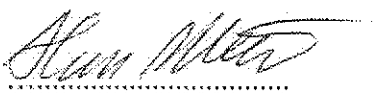
Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkts, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Det fullständiga ändringsförslaget måste hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. En kopia av förslaget ska genast och utan kostnad för mottagaren skickas med post till de medlemmar som begär det och uppger sin adress.

Härmed intygas att dessa stadgar enhälligt har antagits vid Brf Adolfsbergs föreningsstämmor den 20/4 2017 och 19/4 2018

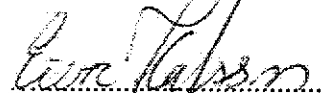
Ämål den 24/4 2018

Sekreterare



Hans Wikström

Ordförande



Eivor Karlsson