
Förslag till nya Stadgar för Bostadsrättsföreningen Fiskaren i Helsingborg

Organisationsnummer: 769612-4184

Privata brf Andelstal.

Insatserna är frikopplade och årsavgifterna fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till andelstal.

§ 41	Möjlighet att vidta rättelse m m.....	13
§ 42	Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse	14
§ 43	Skyldighet att avflytta.....	15
§ 44	Rätt till ersättning för skada vid uppsägning	15
§ 45	Förfarandet vid uppsägning	15
§ 46	Tvångsförsäljning	15
Styrelse och valberedning		15
§ 47	Allmänt	15
§ 48	Ledamöter och suppleanter.....	15
§ 49	Ordförande, sekreterare m fl	16
§ 50	Sammanträden.....	16
§ 51	Styrelsens beslutsföret	16
§ 52	Protokoll	16
§ 53	Vissa beslut	16
§ 54	Firmateckning.....	17
§ 55	Besiktningar.....	17
§ 56	Likhetsprincipen.....	17
§ 57	Valberedning	17
Föreningsstämma		17
§ 58	När stämma ska hållas	17
§ 59	Dagordning.....	17
§ 60	Kallelse.....	18
§ 61	Motioner	18
§ 62	Rösträtt, ombud och biträde	18
§ 63	Beslut och omröstning	19
§ 64	Särskilda villkor för vissa beslut.....	19
§ 65	Ändring av stadgarna	20
Årsredovisning, räkenskaper och revision		20
§ 66	Räkenskapsår.....	20
§ 67	Årsredovisning och fördelning av överskott	20
§ 68	Revisorer	20
§ 69	Revisorernas granskning.....	20
§ 70	Årsredovisningen och revisorernas berättelse.....	21
Övrigt		21
§ 71	Meddelanden till medlemmarna	21
§ 72	Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses	21
§ 73	Annan lagstiftning	21

Bestämmelser med grå markering i vänsterkanten baseras på lagtext och kan som huvudregel inte ändras.

Vid förvärv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som gör sannolikt att han eller hon permanent ska bosätta sig i lägenheten. Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så. Se dock följande stycke angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap 3 och 5 §§ bostadsrättslagen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras inträde i föreningen. Ej heller får medlemskap vägras när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 7 Upplåtelseavtal

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen. I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

§ 8 Förhandsavtal

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

§ 9 Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller ovan är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

§ 10 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. Om förvärvaren i sådant fall vägras inträde i föreningen ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 11 § femte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 15 Hävning av upplåtelseavtalet

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en (1) månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Avgifter till föreningen

§ 16 Allmänt om avgifter till föreningen

För varje bostadsrätt ska till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

§ 17 Årsavgift och andelstal

Fastställande av årsavgiften

Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Vidare, om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av en lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras bostadsrättshavaren efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering enligt följande stycke.

Årsavgift enligt särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Betalning av årsavgiften

Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för lokal. Betalning ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Om bostadsrättshavaren, med eller utan föreningens tillstånd, använder lägenheten för annat än avsett ändamål svarar bostadsrättshavaren för nedan angivna kostnader såvida inte annat avtalats;

- kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål,
- kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter,
- ökade kostnader för föreningen som följer av den ändrade användningen av lägenheten, samt
- kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick.

§ 23 Sundhet, ordning och skick

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. Om föreningen antagit ordningsregler är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

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 bostadslägenhet, 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.

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

§ 24 Upplåtelse av lägenheten i andra hand

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

Styrelsens samtycke krävs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

Vägrar styrelsen att ge 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.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 25 Inneboende

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

- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- vitvaror
- köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring av dessa och byte av filter).

§ 29 Föreningens 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- balkong och altandörrar med tillhörande karmar
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- målning av utsidan av ytter- balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier
- rökkanaler
- fastighetsboxar, brevlådor, brevinkast
- staket.

§ 30 Reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada

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

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

§ 31 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

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

§ 32 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för

Föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt ovan. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 33 Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller dock för brand- eller vattenledningsskada, se § 30 ovan.

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet mer än en vecka efter förfallodagen och när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfallodagen,

2. Olovlig andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. Annat ändamål eller inneboende till men för föreningen eller medlem

om lägenheten använts i strid med avsett ändamål eller om bostadsrättshavaren har inneboende till men för föreningen eller annan medlem,

4. Ohyra

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. Vanvård, störningar, brott mot sundhet, ordning och gott skick

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 23 § 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. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 35 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. Skyldighet av synnerlig vikt

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, samt

8. Brottsligt förfarande m m

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 40 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 39, punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting. En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte heller läggas till grund för förverkande.

§ 41 Möjlighet att vidta rättelse m m

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 39 § punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning inte ske på grund av olovlig andrahandsupplåtelse enligt 39 § punkt 2 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Vid olovlig

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i 39 § punkt 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

§ 43 Skyldighet att avflytta

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 39 § punkt 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 39 § punkt 2, 3 eller 7, 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 orsak som anges i 39 § punkt 1 a och bestämmelserna i 42 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 39 § punkt 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 42 §.

§ 44 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning

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

§ 45 Förfarandet vid uppsägning

En uppsägning ska vara skriftlig och delges den som söks för uppsägning.

§ 46 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 39 § ovan, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

Styrelse och valberedning

§ 47 Allmänt

Föreningens angelägenheter ska handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

§ 48 Ledamöter och suppleanter

Mandatperiod

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

För det fall vakanser uppkommer efter ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma. Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den ledamot eller suppleant som ska ersättas.

Kollektivanslutning bredband, telefoni, TV m m

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämman bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster.

§ 54 Firmateckning

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

§ 55 Besiktningar

Styrelsen ska fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

§ 56 Likhetsprincipen

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

§ 57 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma (årsstämma) utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma (årsstämma) hållits.

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.

Föreningsstämma

§ 58 När stämma ska hållas

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast tre (3) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma ska hållas om styrelsen finner skäl att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie stämma. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 59 Dagordning

Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

- annan medlem (innehåller flera medlemmar bostadsrätt gemensamt får endast en av dem företräda annan medlem som ombud)
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn.

En medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn.

§ 63 Beslut och omröstning

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämmoderanden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

§ 64 Särskilda villkor för vissa beslut

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

1. Ändring av insats som rubbar inbördes förhållanden

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

1 a. Ökning av samtliga insatser utan rubbning av inbördes förhållanden

Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Förändring eller inanspråktagande av bostadsrättslägenhet

Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. 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 har godkänts av hyresnämnden.

3. Utvidgning av föreningens verksamhet

Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom fyra (4) veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning ska styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 70 Årsredovisningen och revisorernas berättelse

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före årsstämman.

Övrigt

§ 71 Meddelanden till medlemmarna

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar.

§ 72 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses

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

§ 73 Annan lagstiftning

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.

Undertecknade intygar att ovanstående stadgar antogs vid föreningsstämma den [dag månad år] samt [dag månad år].

Ort och datum