**Stadgar för Bostadsrättsföreningen**

**Föreningsgatan 28 och 30 i Helsingborg**

**Organisationsnummer: organisationsnummer: 769611-5422**

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på:

extra föreningsstämma den

extra föreningsstämma den

Magdalena Czaplicka Raoul Kennedy Barbro Nivstrand

**Register**

**Firma, säte och ändamål**

**1 §** Föreingens firma och säte
**2 §** Föreningens ändamål

**Medlemskap**

**3 §** Allmänna bestämmelser
**4 §** Uteslutning och utträde

**Insats och avgifter**

**5 §** Årsavgift och övriga avgifter

**Underhållsplan, fond, resultathantering**

**6 §** Underhållsplan och avsättning till fond

**Upplåtelse och övergång av bostadsrätt**

**7 §** Överlåtelseavtalets innehåll
**8 §** Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

**Rätt till medlemskap vid övergång**

**9 §** Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse
**10 §** Bodelning, arv, testamente m.m.
**11 §** Ogiltig överlåtelse

**Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

**12 §** Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen
**12.1** Bostadsrättshavarens underhållsansvar
**12.2** Underhåll av balkong, takterrass och uteplats
**12.3** Underhållsansvar efter tidigare bostadsrättshavare
**12.4** Föreningen rätt att avhjälpa brist
**12.5** Reparation av brand- och vattenledingsskada
**12.6** Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrätts-havaren
**12.7** Ohyra i lägenheten. Bostadsrättshavarens anmälningsskyldighet
**12.8** Föreningens underhållsansvar
**12.9** Föreningen kan åta sig, mot betalning, att utföra underhållsåtgärder

**Försäkringar**

**13§** Skyldighet att teckna hemförsäkring och bostadsrättsförsäkring

**Ändringar i lägenheten**

**14 §** Inga ändringar får göras i bärande konstruktion och ändringar i befintliga ledningar
**15 §** Störningar, sundhet, ordning och gott skick
**16 §** Lägenhetens ändamål
**17 §** Inneboende
**18 §** Föreningens rätt till tillträde till lägenhet

**Upplåtelse i andrahand**

**19 §** Styresens skriftliga samtycke

**Förverkande av bostadsrätt**

**20 §** Förverkande av nyttjanderätten på grund av uteblivna avgifter eller upplåtande av egenhet till någon annan utan styrelsens samtycke

**Räkenskapsår**
**21 §** Föreningens räkenskapsår

**Styrelse och revisorer**

**22 §** Antal styrelseledamöter och suppleanter
**23 §** Beslutsförhet
**24 §** Firmateckning
**25 §** Beslut om föreningens egendom
**26 §** Styrelsens åligganden
**27 §** Revisorer

**Medlems och lägenhetsförteckning**

**28 §** Styrelsen skall föra förteckningen över medlemmar och lägenheter

**Föreningsstämma**

**29 §** Utlysning av föreningsstämma
**30 §** Motioner
**31 §** Dagordning
**32 §** Kallelse
**33 §** Rösträtt och omröstning
**34 §** Protokoll

**Upplösning och likvidation**

**35 §** Föreningens upplösning

**Övrigt**

**36 §** Annan lagstiftning

**Firma och säte**

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen 28 och 30 Helsingborg. Styrelsen skall ha sitt säte i Helsingborgs kommun, Skåne län.

**Ändamål**

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanet boende och lokaler till nyttjande åt medlemarna utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplemment till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kalas bostadsrättshavare.

**Medlemskap**

3 §

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person kan inte beviljas inträde i bostadsrättsföreningens hus. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i 7 – 11 § nedan.

4 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehåller bostadsrätt.
En medlem som upphör att vara bostadsrättsinnehavare skall anses ha utträtt ur föreningen.

**Avgifter**

5 §

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall alltid beslutas av styrelsen. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andeltal. Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andeltal bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Årsavgifterna skall täcka föreningens löpande utgifter samt angivna avsättningarna. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pant-sättningsavgiften betalas av pantsättaren.

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.

Betalning får alltid ske genom bankgiro.

**Avsättningar, underhållsplan och årets vinst**

6 §

Avsättning för yttre underhåll av fastigheten skall göras årligen med belopp motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde. Fonden för reparationer kan tas i anspråk för betalning av utförda reparationer.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera för detta ändamål samt tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerhetsställa underhållet.

Styrelsen får besluta om avskrivningar av byggnader, gjorda förbättringar av fastigheter samt inventarier.

Föreningen kan besluta om avsättning till fond för inre underhåll. Denna fond bildas genom årliga inbetalningar med belopp som föreningsstämman beslutar, dock högst 5 procent av utgående årsavgift. Inbetalt belopp föres per lägenhet. Tillgodohavandet får användas endast för underhåll av respektive lägenhet.

Det överskott som kan uppstå på föreningen verksamhet skall balanseras i en ny räkning.

**Övergång av bostadsrätt**

7 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

Upplåtelse/överlåtelsehandling skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen. För godkännande av ny bostadsrättsinnehavare kan styrelsen fordra att få:

● Referens från föregående hyresvärd
● Uppgifter om arbetsgivare
● Kreditupplysning.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

8 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller kommer inom kort att antas till medlem i föreningen.

Dödsbo efter avliden bostadsrätts-innehavare får utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som ej får vägras tillträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

9 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras tillträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen kan godta vederbörande som bostadsrätts-innehavare.
Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer i lag.
En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättsinnehavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger föregående stycke tillämpning endast om bostadsrätten innehas av makar eller av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

10 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsörjas för förvärvarens räkning enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614).

11 §

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig. Ovanstående gäller ej vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt Bostadsrättslagen. Om i sådant fall förvävaren inte har antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

**Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter**

12 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick, om inte annat bestäms i stadgarna eller följer av denna paragraf. Detta gäller även förråd eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrätts-havaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten skall ske på fackmannamässigt sätt.

12.1 Bostadsrätthavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

● Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerade skikt i badrum och våtrum,
● Icke bärande innerväg,
● Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
● Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, el, informationsöverföring och ventilation som föreningen försett lägenheten med till de delar de befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler lägenheter,
● Anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten (blandare, duschanordning m.m.) inklusive packningar,
● Elradiatorer, i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrätts-havaren endast för målning av radiator och värmeledning,
● Elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
● Köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
● Till yttredörren hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel. Bostadsrättshavaren svarar även för målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida med tillhörande karm såväl inre som yttre och till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslister och låsanordningar. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandsklassning, ljuddämpning samt utseende,
● Golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
● Innerdörr,
● Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande persienn, beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt målning. Motsvarande gäller även för balkongdörrar samt därtill hörande tröskel,
● Rensning av golvbrunn och vattenlås
● Tillse att minst en brandvarnare är i funktion.

12.2 Om lägenheten är utrustad med balkong eller takterrass åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Målning utförs enligt bostadsrätts-föreningens instruktioner.

12.3 Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten, som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom förändringar, reparationer, underhåll, installationer m.m.

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

12.5 För reparation i anledning av brand eller rörledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst, eller någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten, eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

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

12.7 Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande tillämplighet gälla som vid brand eller rörledningsskada. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

12.8 Föreningen svarar för allt för fastigheten som medlemmen inte svarar för såsom:

● Ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och när ledningarna tjänar fler än en lägenhet,
●Vattenfylld radiator, dock ej målning samt vattenburen handdukstork,
● I fråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla,
●Målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall utbyte av fönster och balkongdörr.

12.9 Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

**Försäkring**

13 §

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hem-försäkring och bostadsrättsförsäkring. Föreningen kan teckna kollektiv bostadsrättsförsäkring.

**Ändringar i lägenheten**

14 §

Bostadsrättshavaren får inte företaga förändringar i lägenheten utan styrelsens tillstånd, om förändringen medför ingrepp i bärande konstruktion, innefattar ändring av befintliga ledningar för avlopp värme eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten.
Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.
Bostadsrättshavare som företar förbjudna förändringar i lägenheten utan styrelsens medgivande kan bli ersättningsskyldig gentemot bostadsrätts-föreningen.

**Ordning och skick**

15 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar i sådan grad att det kan vara skadligt för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att det inte skäligen bör tålas.
Bostadsrättshavaren skall även i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överenskommelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavare skall noggrant se till att detta följs av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap § 12 tredje stycket i Bostadsrättslagen.

Om det förekommer störningar i boendet, skall föreningen ge bostads-rättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.
Föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren om störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

**Användning av lägenheten**

16 §

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

17 §

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

**Tillträde till lägenheten**

18 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §.

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

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, få kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning.

**Andrahandsuthyrning**

19 §

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Tillstånd skall 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 skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelse och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

**Förverkande**

20 §

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

● Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom eller henne att fullgöra sin betalnings-skyldighet.
● Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen,
● Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
● Om lägenheten används i strid med 16 § eller 17 § ovan,
● 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,
● 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,
● Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 18§ och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
● Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen i fall det är av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
● Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för närings-verksamhet eller därmed likartad verksamhet, som utgör brottsligt agerande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning kan ske om bostadsrättshavaren inte uppfyller sina skyldigheterer, vilka har specificerats ovanför, och inte rättar till sakförhållandena trots tillsägelse.
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflytning har föreningen rätt till ersättning för skada.

**Räkenskapsår**

21 §

Föreningsens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.
Före maj månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat och balansräkning.

**Styrelse och revisorer**

22 §

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter med ingen eller högst 3 suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en hel ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden vara ett år. Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman halt personliga suppleanter.

23 §

Styrelsen konstituerar sig själv.
Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter.
Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.
Styrelseledamot som handlar över sin handlingsram utan styrelsens beslut enligt protokoll, kan uteslutas med omedelbar verkan. Styrelsen kan begära skadestånd för ogiltigt handlande.
Styrelsen får för den löpande förvaltningen av föreningens egendom utse en vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller ett fristående förvaltningsbolag. Videvärden kan utan styrelsens beslut åtgärda akuta situationer som rör fastigheten. Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

24 §

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

25 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelse eller firmatecknare inte avhända föreningens 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 skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
● Att upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
● Att upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader,
● Minst femveckor före den föreningsstämma på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
● Protokollföra alla sammanträden. Protokollen skall föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på ett betryggande sätt.

27 §

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hålls. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.
Det åligger revisorn att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

**Medlems- och lägenhetsförteckning**

28 §

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

**Föreningsstämma**

29 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas före juni månads utgång varje år.
Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl därtill eller när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigande.

30 §

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie förenings-stämma, skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

31 §

På ordinarie stämma skall förekomma:
1. Stämmans öppnande av den som styrelsen utser
2. Fastställande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av ordförande vid stämman
5. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fråga om fastfållande av resultat- och balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleant/er
16. Val av valberedning
17. Övriga anmälda ärenden
18. Stämmans avslutande.
På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punk 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelse till stämman.

32 §

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller med e-post till uppgiven eller annan för styrelsens kända adress eller post-adress. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem som inte bor i huset, skall skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

Kallelse får utfärdas tidigast 4 veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

33 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, eller make respektive sambo. Ombud skall visa 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.
De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i kap 9 bostadsrättslagen.

34 §

Senast tre veckor efter stämman skall det justerade protokollet hållas tillgänglig hos föreningen för medlemmarna.

**Upplösning och likvidation**

35 §

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till andelstalet.

**Övrigt**

36 §
Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.