

Brf BJURUM 1

STADGAR



Antagna vid föreningsstämma i Hörby 2020-08-27

Bostadsrättsföreningen stadgar

Firma och säte

- §1. bostadsrättsföreningens firma
- §2. bostadsrättsföreningens säte
- §3 bostadsrättsföreningens ändamål

medlemskap

- §4 medlem
- §5 formkrav vid överlåtelse
- §6 rätt att utöva bostadsrätten
- §7 prövning av medlemskap
- §8 nekat medlemskap
- §9 avsägelse av bostadsrätt

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- §10 utdrag ur lägenhetsförteckning
- §11 bostadsrättshavarens ansvar
- §12 ingrepp i lägenhet
- §13 ytterligare installationer
- §14 felanmälan
- §15 föreningens ansvar
- §16 vid försummelse av bostadsrättshavaren
- §17 försäkring
- §18 ändringar i lägenheten
- §19 ordning och skick
- §20 andrahandsupplåtelse
- §21 utomstående personer
- §22 användning av lägenheten
- §23 företrädares rätt till tillträde

Förverkande

- §24 förverkande
- §25 möjlighet att vidta rättelse
- §26 möjlighet efter anmodan vidta rättelse
- §27 vid avflyttning på grund av förverkande
- §28 tvångsförsäljning

Styrelse, revisor och valberedning

- §29 styrelse
- §30 styrelsens beslutsförhet
- §31 likhetsprincipen
- §32 firmateckning
- §33 protokoll vid styrelsesammanträde
- §34 räkenskapsår och årsredovisning

- §35 styrelsens begränsningar
- §36 budget, förvaltarberättelse och årsavgift
- §37 årsavgifter
- §38 avsättningar och fonder
- §39 underhållsplan

Föreningsstämman

- §40 föreningsstämma
- §41 motion
- §42 kallelse till föreningsstämma
- §43 dagordning
- §44 rösträtt, ombud och biträde
- §45 beslut vid föreningsstämma
- §46 beslut vid kvalificerad majoritet
- §47 revisor
- §48 valberedning
- §49 protokoll vid föreningsstämma
- §50 extra föreningsstämma

Upplösning och likvidation

- §51 upplösning vid likvidation
- §52 gällande lag tillämpas

Firma och ändamål

§1

Bostadsrättsföreningens firma är
Bostadsrättsföreningen Bjurum 1,

§2

Styrelsen har sitt säte i Hörby

§3

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

Medlem

§4

Inträde som medlem i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus och som avser att bosätta sig där.

Juridisk person kan beviljas inträde om styrelsen så beslutar.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

Formkrav vid överlåtelse

§5

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare ska underteckna avtalet. Överlåtelsehandling skall ange parternas namn, den lägenhet överlåtelsen avser samt det belopp som skall betalas som insats. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen. Uppfyller inte överlåtelseavtalet formkraven är överlåtelsen ogiltig.

För godkännande av ny bostadsrättshavare kan styrelsen fordra att få kreditupplysning.

Rätt att utöva bostadsrätten

§6.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han är

eller antas bli medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Sedan 3 år förflutet från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom 6 månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälgas för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också juridisk person utöva bostadsrätten, utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då har panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas för den juridiska personens räkning.

Prövning av medlemskap

§7

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med vederbörande som bostadsrättshavare. En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras maka/make. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med denna. I fråga om andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten eller förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Nekat medlemskap

§8

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt Bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

§9

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Utdrag ur lägenhetsförteckning

§10

Bostadsrättshavaren har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt.

Utdraget ska ange;

- ♦ lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal, och övriga utrymmen.
- ♦ dagen för Bolagets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
- ♦ bostadsrättshavarens namn
- ♦ insatsen för bostadsrätten
- ♦ vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten samt
- ♦ datum för utfärdandet

Bostadsrättsinnehavarens skyldigheter

§11

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken/uteplatsen som ingår i upplåtelsen

Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll & reparationer i lägenheten enligt följande;

- a rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- b icke bärande innerväggar
- c glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning.
- d till ytterdörr hörande beslag, gångjärn glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås- inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för altandörr.
- e innerdörrar och säkerhetsgrindar
- f lister, foder och stuckaturer
- g elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- g elektrisk golvvärme, som bostadsrätts- havaren försett lägenheten med
- h eldstäder
- i varmvattenberedare
- j ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet.
- k undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- l ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- m brandvarnare ska finnas.
- l badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för;
 - ♦ fuktisolerande skikt
 - ♦ inredning och belysningsarmaturer
 - ♦ vitvaror och sanitetsporslin
 - ♦ golvbrunn med tillhörande klämring
 - ♦ rensning av golvbrunn och vattenlås
 - ♦ tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
 - ♦ kranar och avstängningsventiler
 - ♦ ventilationsfläkt
 - ♦ elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svara bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- ♦ vitvaror
- ♦ köksfläkt
- ♦ rensning av vattenlås
- ♦ diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- ♦ kranar och avstängningsventiler; i

Ingrepp i lägenhet

§12

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar; ingrepp i bärande konstruktion ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller annan väsentlig förändring i lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

Ytterligare installationer

§13

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Felanmälan

§14

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Föreningens ansvar

§15

- a Reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler
- b Ifråga om stamledning för el, svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla.
- c målning av yttersidorna av fönster och

ytterdörrar samt i förekommande fall kittning

- d reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit:
 1. Genom bostadsrättshavarens eget vållande, eller
 2. Genom vårdslöshet eller försummelse
 - av någon som hör till bostadsrättsinnehavarens hushåll eller gästar denne.
 - någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande tillämplighet gälla som vid brand eller rörledningsskada.

Ingår i upplåtelsen mark i anslutning till lägenheten skall bostadsrättshavaren underhålla marken i ett gott skick.

Vid försummelse av bostadsrättshavaren

§16

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §11 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpas brister så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

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

§17

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och så kallad tilläggsförsäkring.

Ändringar i lägenheten

§18

Bostadsrättshavaren får inte företaga förändringar i lägenheten utan styrelsens godkännande, om förändringen

- medför ingrepp i bärande konstruktion
 - innefattar installation eller flyttning av våtutrymme, toalett eller kök eller
 - annars är till påtaglig skada för föreningen.
- Bostadsrättshavare som företar ej tillåtna förändringar i lägenheten utan styrelsens medgivande kan bli ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsföreningen.

Ordning och skick

§19

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall 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 boendemiljö att de 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 ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Om bostadsrättshavare vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten. Bostadsrättshavare skall noggrant se till att detta följs av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap 12§ tredje stycket 2 i bostadsrättslagen.

Om det förekommer störningar i boendet, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Andrahandsuthyrning

§20

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 7 kap 6§ andra stycket i Bostadsrättslagen. Samtycke behövs inte,

- om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till

lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Bostadsrättshavare som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får ändå upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Utomstående personer

§21

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

Användning av lägenheten

§22

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

Företrädares rätt till tillträde

§23

Företrädare för föreningen 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 §12a.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11§ bostadsrättslagen eller när bostadsrätten skall tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättsinnehavaren 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, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Förverkande

§24

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, med mer än en vecka efter förfallodagen
2. bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. lägenheten används i strid med §§18-19
4. bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyran sprids i fastigheten.
5. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt §15 skall iakttas vid användningen av lägenheten eller inte håller den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger en bostadsrättshavare.
6. i strid med §16 till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt
7. bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullföljs.
8. lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av **förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i §21 p2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.**

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Möjlighet till rättelse

§25

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 21§ första stycket 1-3 eller 5-8 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, kan han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i §15 tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i §21 punkt 4 eller 7 eller inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i §21 punkt 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i §21 punkt 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand på sätt som anges i §17 som åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt §15 eller inte håller den tillsyn som krävs enligt samma paragraf.

Möjlighet efter anmodan vidta rättelse

§26

Är nyttjanderätten enligt §18 första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har föreningen med anledning därav sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte skiljas på grund av dröjsmålet från lägenheten, om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27-28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket, på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans. Vad som sägs i första stycket gäller inte om

bostadsrättshavaren genom att vid upprepade tillfällen inte betalar årsavgiften i rätt tid, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tre vardagar efter utgången av den tid som anges i första stycket.

Vid avflyttning på grund av förverkande

§27

sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i §18 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han eller hon skyldig att genast avflytta om icke annat följer av §20. Sågs bostadsrättshavaren upp av annan än i §18 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Tvångsförsäljning

§28

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i §18, får bostadsrätten tvångsförsäljas för bostadsrättshavarens räkning, så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om annat.

Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad. ??

Av vad som influtit genom försäljning får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet utsedde gode mannen tagits ut, uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Styrelsen

Styrelse

§29

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter och högst 3 suppleanter.

Mandatiden är högst två år.

Om helt ny styrelse ska väljas, ska mandatiden för hälften av styrelsen vara högst ett år.

Styrelsens beslutsföret

§30

Styrelsen konstituerar sig själv, med undantag av styrelsens ordförande som väljs av

föreningsstämman.

Styrelsen är beslutföret när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsföret minsta antal ledamöter är närvarande.

Likhetsprincipen

§31

Styrelsens 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.

Firmateckning

§32

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

Styrelseledamot som handlar över sin handlingsram utan styrelsens beslut enligt protokoll, kan uteslutas med omedelbar verkan. Styrelsen kan begära skadestånd för ogiltigt handlande.

Protokoll vid styrelsesammanträde

§33

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokollet. Styrelsen förfogar dock över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföret. Protokoll ska förvaras betryggande

Räkenskapsår och Årsredovisning

§34

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

Styrelsen skall lämna årsredovisningen till

revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Styrelsen skall senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmar.

Styrelsens begränsningar

§35

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller bygga om eller bygga till sådan egendom.

Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Budget förvaltningsberättelse & årsavgift

§36

Styrelsen åligger även

- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Årsavgifter

§37

För lägenheten utgående årsavgift fastställs av styrelsen.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i §38 angivna avsättningarna.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erlägges senast sista dagen för varje kalendermånad.

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

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får högst uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift får högst uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän

försäkring.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgiften betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postgiro eller bankgiro.

Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Avsättningar och fonder

§38

Föreningen ska ha fond för yttre reparationer.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Avsättning för underhåll av fastigheten ska göras med ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Till fonden avsatt belopp får tagas i anspråk för betalning av utförda reparationer.

Styrelsen får därutöver besluta om avskrivningar av byggnader, gjorda fastighetsförbättringar samt inventarier. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Underhållsplan

§39

Styrelsen ska;

Upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet.

Årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan samt regelbundet uppdatera underhållsplanen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman

§40

Ordinarie föreningsstämma hålles före juni månads utgång.

Motion

§41

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen före februari

månads utgång. (motion)

Kallelse till föreningsstämma

§42

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

I kallelsen ska tydligt anges de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse till ordinarie och extra

föreningsstämma skall utfärdas tidigast 6

veckor före och senast två veckor före

föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars postadress är känd för bostadsrättsföreningen.

Dagordning vid föreningsstämma

§43

Vid ordinarie stämma ska förekomma:

- a. Föreningsstämmans öppnande av den styrelsen utsett
- b. Val av stämмоordförande
- c. Val av protokollförare
- d. Godkännande av röstlängd
- e. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- f. Fråga om kallelse har skett i behörig ordning
- g. Godkännande av dagordning
- h. Val av en justeringsman jämte ordförande att justera protokollet
- i. Val av två rösträknare
- j. Genomgång av styrelsens årsredovisning
- k. Genomgång av revisorernas berättelse
- l. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning.
- m. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- n. Beslut om arvoden för styrelsens ordförande, ledamöter, suppleanter, och revisorer.
- o. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- p. Val av revisorer och suppleanter
- q. Val av valberedning
- r. Anmälda ärenden till styrelsen (motioner)
- s. Stämmans avslutande

Rösträtt, ombud och biträde

§44

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter har han en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavaren får låta sig representeras av ombud, som antingen skall vara äkta make, sambo eller närstående varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan

föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftlig, dagtecknad fullmakt, som gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Beslut vid föreningsstämma

§45

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

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt § 38 eller enligt lag.

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

Beslut med kvalificerad majoritet

§46

Revisor

§47

En eller två revisorer och högst två suppleanter utses av ordinarie föreningsstämma intill dess nästa stämma hållits. Revisor åligger att löpande granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning, att till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman avge revisionsberättelse och årsredovisning.

Valberedning

§48

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst en ledamot.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Protokoll vid föreningsstämma

§49

Ordförande vid föreningsstämma ska se till att det förs protokoll.

Fråga om protokollets innehåll gäller:

- ♦ röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet
- ♦ föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet samt
- ♦ om röstning har skett, ska det föras in i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara tillgängligt för medlemmarna.

Extra föreningsstämma

§ 50

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

Likvidation

Upplösning och likvidation

§51

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser

Gällande lag tillämpas

§52

I allt som ej här ovan stadgats, gäller vid varje tidpunkt gällande lag om bostadsrätt och andra tillämpliga lagar.