

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Käranden 15-19

1 § **Firma, ändamål och säte**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Käranden 15-19 med organisationsnummer 769624-4594.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Lund.

2 § **Medlemskap**

Medlemskap i föreningen kan beviljas både fysisk och juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Medlemskap kan vidare beviljas hyresgäst i fastighet som avses förvärvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Bostadsrättshavarna ska erhålla ett upplåtelseavtal som ska innehålla uppgifter om parternas namn, lägenhetens beteckning, yta och rumsantal. Vidare ska i upplåtelseavtalet anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall att styrelsen beslutat om det, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

3 § **Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap. bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen äger rätt att anta en juridisk person som medlem i föreningen.**

Styrelsen är skyldig att inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

4 § **Uteslutning**

Styrelsen äger rätt att utesluta medlem ur föreningen som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt inte tecknar bostadsrätt.

5 § **Insats och avgifter m.m.**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Detsamma gäller beslut om förändring av andelstal som medför en rubbning av det inbördes förhållande mellan andelstalen, såvida ändring av andelstalen inte framgår av ursprunglig ekonomisk plan.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar vad som belöper på lägenheten

av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet

Årsavgiften erläggs månadsvis och ska betalas senast den sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar, såsom balkong, upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt, utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av det för tillfället gällande basbeloppet enligt *lag (1962:381) om allmän försäkring*. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften erläggs.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om avgifterna inte erlagts i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt *räntelagen (1975:635)* på den obetalda avgiften, från förfallodagen till dess att full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt *förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader med mera*.

6 § Övergång av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt till valfri köpeskilling.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Ansökan ska innehålla den sökandes personnummer och hittillsvarande adress.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem i föreningen ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse, med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen ska alltid bifogas anmälan eller ansökan.

7 § Överlåtelseavtalet

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska alltid upprättas skriftligen och signeras av både säljare och köpare. Avtalet ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelser avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga.

8 §

När en bostadsrätt har överlåtit till en ny innehavare, får denne endast utöva och tillträda lägenheten när hen har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om personen som lägenheten överlåtit till inte antas som medlem i föreningen, med undantag för vad som anges i 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen.

Utan hinder av första stycket, får ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Sedan tre åt förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen 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 ansökt om medlemskap i föreningen. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning i enlighet med reglerna i 8 kap. bostadsrättslagen.

Om förvärvaren i strid med första stycket utövar eller tillträder bostadsrätten innan hen har antagits som medlem i föreningen, har föreningen rätt att vägra förvärvaren medlemskap.

9 § Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make eller maka, får inträde inte vägras maken/makan.

Vad som anges i första stycket äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till en närstående till bostadsrättshavaren som denne varaktigt sammanbor med.

Den som endast har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen. Detta ska dock inte gälla om förvärvet av andel gjorts av make/maka till bostadsrättshavaren eller en närstående till bostadsrättshavaren som denne varaktigt sammanbor med.

10 § Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap i föreningen. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning i enlighet med reglerna i 8 kap. bostadsrättslagen.

11 § Avsägelse av bostadsrätt

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

12 § Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen hand hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark och uteplats om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som styrelsen meddelat avseende den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättshavaren svarar således för:

- lägenhetens väggar och tak,
- lägenhetens golv med underliggande fuktisolerande skikt samt att sådant fuktisolerande skikt vid renovering utförs på fackmannamässigt sätt,

- inredning och utrustning i kök, badrum och lägenhetens övriga rum, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten. I fråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning,
- golvbrunnar, eldstäder och rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster,
- renhållning och snöskottning av till lägenheten tillhörande balkong eller terrass.

Bostadsrättshavaren svarar vidare för reparationer med anledning av brand eller vattenskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör bostadsrättshavaren hushåll eller gästar detta, eller av annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som utför arbete för dennes räkning. Samma ansvar gäller om ohyra förekommer i lägenheten. Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänka vara behäftas med ohyra får inte medföras in i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen bort iaktta.

- 13 §** Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten. Väsentliga förändringar får dock endast företas efter inhämtande av skriftligt tillstånd från styrelsen och under förutsättning av den inte medför men för föreningen eller annan medlem, om inte sådant tillstånd givits i samband med upplåtelsen.

Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov, eller som innebär ändring av ledning för värme, avlopp eller el. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra en bygganmälan.

- 14 §** Bostadsrättshavaren är skyldig att, vid användandet av lägenheten och andra delar av fastigheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de regler och ordningsföreskrifter som föreningen meddelar samt agera i enlighet med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska vidare ombesörja att allt som åligger hen själv även iakttas av dem för vilka bostadsrättshavaren ansvarar.

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

15 § Föreningens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättsföreningen svarar för:

- radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el. Vad gäller stamledning för el svarar föreningen endast fram till lägenhetens säkringstavla,
- målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning,
- reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör bostadsrättshavarens hushåll eller gästar detta, eller av annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som utför arbete för dennes räkning.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad som ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Om ohyra förekommer i fastigheten ska motsvarande ansvarsförsäkring gälla som vid brand eller rörledningsskada.

- 16 §** Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren är vidare skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om just bostadsrättshavarens lägenhet inte besväras av ohyra.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

17 § Upplåtelse av lägenhet i andra hand

Bostadsrättshavaren får endast upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen skriftligen har lämnat sitt samtycke till uthyrningen. Sådant samtycke kan ges i form av avtalsinnehåll i avtal avseende upplåtelse av bostadsrätt. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. Av ansökan ska skälet till upplåtelsen framgå så väl som under vilken tid den ska pågå samt namnet på den till vilken lägenheten ska upplåtas i andra hand.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om bostadsrättshavaren inhämtar tillstånd för uthyrningen av Hyresnämnden.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

- 18 §** Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon av föreningens medlemmar.

- 19 §** Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem i föreningen.

20 § Hävning av upplåtelseavtal

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

21 § Medlems- och lägenhetsförteckning

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

Styrelsen är personuppgiftsansvarig för medlemsförteckningen och ändamålet med förteckningen är att föreningen, medlemmar och andra ska kunna få ett underlag för att bedöma medlemsförhållandena. Den som önskar har rätt att ta del av medlemsuppgifter i form av en aktuell utskrift.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. dagen för utfärdandet,
2. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
3. dagen för Patent- och Registreringsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
4. bostadsrättshavarens namn,
5. insatsen för bostadsrätten,
6. vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten.

22 § Förverkande och uppsägning

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer nedan, förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om;

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen,
2. bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. lägenheten används i strid med 18 § eller 19 § i dessa stadgar,
4. 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 underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt 14 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger bostadsrättshavaren,
6. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16 § och hen inte kan uppvisa en giltig ursäkt för detta,
7. bostadsrättshavaren inte fullgör viss skyldighet som går utöver det hen ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, eller
8. lägenheten helt eller till väsentlig del användas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelse mot ersättning.

Nyttjanderätten är dock inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Nyttjanderätten är inte heller förverkad om skyldigheten i punkten

7 inte fullgörs för det fall att 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 visst företag eller någon liknande skyldighet för inte läggas till grund för förverkande.

23 § Uppsägning som avses i 22 § första stycket punkterna 1-3 eller 5-7 får endast ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 22 § första stycket punkten 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

24 § Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 22 § första stycket punkterna 1-3 eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på att förhållande som avses i 22 § första stycket punkterna 4 eller 7, eller, inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 22 § första stycket punkten 2, uppmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

25 § En bostadsrättshavare kan skiljas från sin lägenhet på grund av förhållande som avses i 22 § första stycket punkten 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

26 § Är nyttjanderätten enligt 22 § första stycket punkten 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av årsavgiften och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton dagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

27 § Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 22 § första stycket punkterna 1, 4-6 eller 8, och bostadsrättshavaren skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 22 § andra eller tredje stycket. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 22 § angiven orsak, får bostadsrättshavaren bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader som uppsägningen, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare.

28 § Skadestånd

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

29 § Tvångsförsäljning

Om en bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 7 kap. 2-5 §§ och 17 § i bostadsrättslagen, övergår bostadsrätten genast till föreningen.

30 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 22 § ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen, så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att de brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

31 § Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, ska föreningen utan dröjsmål underrätta pantsättaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalning mer än två veckor från förfallodagen.

32 § Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

Överläts det hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därvid skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det att frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt reglerad eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, ska dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte i föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, ska hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen.

33 § Styrelsen

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs vid ordinarie föreningsstämma till dess att nästa stämma hålls. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot kan, förutom medlem, väljas även make till medlem eller närstående till medlem som varaktigt sammanbor tillsammans med medlemmen.

34 § Protokoll

Ordföranden ska sörja för att protokoll förs vid föreningsstämman. Protokollet ska justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängd, om sådan upprättats, ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
3. om omröstning har ägt rum ska resultatet anges.

Protokoll ska förvaras på betryggande sätt och ska föras i nummerföljd. Det justerade protokollet ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

35 § Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför, utom i fall som avses i 3 §, när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Suppleant kan träda i ledamots ställe.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller, vid lika röstetal, den mening som biträds av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

36 § Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen utsett för detta.

Firmatecknare får inte, utan föreningsstämmans bemyndigande, avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

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

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlemslån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed ska bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

37 § Föreningens räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

38 § Revisorer

Föreningen ska ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter. Om föreningens tillgångar enligt de två senast fastställda balansräkningarna uppgår till 1000 gånger det för tidpunkten gällande basbelopp enligt lagen om allmän försäkring, som gällde under den sista månaden av respektive räkenskapsår, ska minst en revisor vara auktoriserad.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa föreningsstämma.

Om föreningen har statliga bostadssubventioner kan en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

39 § Revisorerna ska verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast den 31 maj.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen

och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet ska förekomma till behandling.

40 § Föreningsstämma

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

41 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat.

42 § Motionsrätt

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet ska kunna anges i kallelsen. Motion kan inte lämnas inför extrastämma.

43 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning 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. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 42 §
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkterna 1-7 ovan endast förekomma ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

44 § Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 42 § ska anges i kallelsen. Kallelsen ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor för stämman.

Om fråga om ändring i föreningens stadgar ska behandlas under extra föreningsstämma får dock kallelse inte ske senare än fyra veckor innan stämman.

Medlem som inte bor inom fastigheten, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

45 § Handlingar inför föreningsstämma

Årsredovisning och revisionsrapport ska hållas tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor innan stämman.

Om förslag om stadgeändring lagts fram, ska det fullständiga förslaget, det vill säga de fullständiga stadgarna, hållas tillgängliga för medlemmarna redan från tidpunkten för kallelsen.

46 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

47 § Ombud och fullmakt

Medlem får utöva rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ett ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet ska uppvisa en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

48 § Biträde

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, sambo, annan närstående som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren eller annan medlem får vara biträde.

49 § Beslut vid föreningsstämma

Föreningsstämmans beslut avgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen eller för de beslut som redogörs för i 51 §.

50 § Särskilda villkor för beslut

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet ska fattas på en föreningsstämma, om inte annat har angetts i stadgarna. I fråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap. 7 § och 9 kap. 16 § 1 första stycket punkten 2 i bostadsrättslagen.

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

1. Om beslutet innebär ändring av någons insats eller andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, eller andelstal, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på att beslutet med undantag av vad som framgår av 5 § ovan. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst fyra femtedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
2. 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. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet fattas på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst fyra femtedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.
5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt punkterna 1-4 ovan ska vara giltigt, gäller även detta. Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket punkten 2 eller punkten 4.

Beträffande beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar hänvisas till 9 kap. 23 § bostadsrättslagen.

52 § Ett stämmobeslut som enligt 50 § första stycket punkten 2 ska på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt och beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt.

53 § Meddelanden till medlemmarna

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

54 § Fonder

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

1. Fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning

55 § Upplösning och likvidation m.m.

Om föreningen upplöses ska förfarandet regleras i enlighet med 9 kap. 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

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

56 § Övrigt

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

Dessa stadgar har antagits vid konstituerade föreningsstämma den ____ juni 2018.