

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Fanan 8 antagna den 11 oktober 2016.

Stadgarnas bestämmelser i 28 § 4 p och 5 p samt 31 § 4 st har den 16 april 2019 uppdaterats och ändrats i enlighet med den lagstiftning som utfärdats efter den 11 oktober 2016.

FIRMA OCH ÄNDAMÅL	2
MEDLEMSKAP.....	2
INSATS OCH AVGIFTER.....	3
UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT.....	4
RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG	5
AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT.....	7
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....	7
FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT	13
RÄKENSKAPSÅR.....	15
STYRELSE	15
MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	17
REVISORER	17
FÖRENINGSSTÄMMA OCH KALLELSE.....	17
UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND	20
VINST	20
UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION.....	20
ÖVRIGT.....	21

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Fanan 8.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

3 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

4 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

INSATS OCH AVGIFTER

5 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock beslutas av föreningsstämma. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för de i 36 § angivna avsättningarna. Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 3 % av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 2 % av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 % 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.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap. 23 § bostadsrättslagen.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

6 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas ska även den anges.

7 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En kopia av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

8 §

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen och då hade 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 tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

En juridisk person, som är medlem i föreningen, får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

9 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte heller vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

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

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller partner i ett registrerat partnerskap får maken eller partnern vägras inträde i föreningen endast om maken eller partnern inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller partner i ett registrerat partnerskap eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

10 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagande

tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

11 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i denna.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

12 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark/uteplats, förråd, eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för följande i lägenheten.

1. ytskikt på rummens väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
2. icke bärande innervägg,
3. glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel,

4. till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida,
5. innerdörr och säkerhetsgrind
6. lister, foder, stuckaturer,
7. inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
8. ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
9. anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
10. rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
11. elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator,
12. elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
13. eldstad och kakelugn samt rökgångar i anslutning därtill,
14. köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem; bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
15. brandvarnare,
16. egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt

att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

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

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

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.

Om det finns ohyra i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Bostadsrättsföreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
2. vattenfylld radiator förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon,
3. i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavlaskåp,
4. ytbehandling av ytterdörrens utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr dvs. målning av yttersidor av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr,
5. vattenburen handdukstork,
6. rökgång (dock inte rökgång i kakelugn),
7. ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad 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 enligt ovanstående.

13 §

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med bostadsrättstilläggsförsäkring.

14 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
3. 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.

15 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 12 §.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen

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

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

16 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få 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 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap.

bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska 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 efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

17 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska 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 ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

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

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

18 §

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

19 §

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

20 §

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

1. a) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
b) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 18 eller 19 §§,
4. 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,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 15 § 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,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte 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. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 17 §.

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

RÄKENSKAPSÅR

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

STYRELSE

22 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

23 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

24 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

25 §

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

26 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Förvaltaren ska inte vara ordförande i styrelsen.

27 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

28 §

Det åligger styrelsen att bland annat:

1. avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
2. upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
3. minst en gång årligen besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
4. minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret, samt
5. senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt

6. protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

29 §

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

REVISORER

30 §

Minst en och högst två revisorer samt minst en och högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att:

1. verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt
2. senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSTÄMMA OCH KALLELSE

31 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som

inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

32 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman senast två veckor före stämman.

33§

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen Val av stämмоordförande.
3. Val av stämмоordförande Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare justeringsmän och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Upprättande och godkännande 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. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor/er och revisorssuppleant/er.
16. Val av valberedning.

17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 32 §.
18. Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut).
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

34 §

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

35 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Den medlem som innehar fler än en bostadsrättslägenhet och/eller andel i lägenhet får rösta för 1 röst per lägenhet, dock med den begränsning som framgår av första stycket avseende gemensamt ägda lägenheter.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make, partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år⁵. 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.

Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska alltid beslutas av föreningsstämma. Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen, blir beslutet giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

36 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond, ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde alternativt i enlighet med en av styrelsen antagen underhållsplan, där avsättning till s.k. yttre fond och avskrivning på byggnad sammantaget ska motsvara minst de belopp som framgår av underhållsplan.

VINST

37 §

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

38 §

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

ÖVRIGT

39 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

Härmed bestyrks att ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämmorna 2016-05-10 och 2016-09-11 och därefter uppdaterats i 28 § 4 p och 5 p samt 31 §§ 4 st vid styrelsemöte 2019-04-16.

Stockholm 2019-04-16

.....

.....

.....

.....

.....

.....