

STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRAGEN I UPPSALA

Organisationsnummer 717600-1985

OM FÖRENINGEN

- 1 § FIRMA OCH ÄNDAMÅL
- 2 § MEDLEMSKAP
- 3 § MEDLEMSPRÖVNING
- 4 § ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT
- 5 § ÖVERLÅTELSEAVTALET
- 6 § ÖVERLÅTELSENS GILTIGHET
- 7 § RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT
- 8 § INSATS OCH AVGIFTER
- § 9 DRÖJSÅL MED BETALNING

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 10 § BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR
- 11 § BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADOR
- 12 § FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHET
- 13 § SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK
- 14 § FELANMÄLAN
- 15 § TILLTRÄDESRÄTT
- 16 § ANDRAHANDSUPPLÅTELSE
- 17 § UTOMSTÅENDE
- 18 § ANVÄNDNINGENS ÄNDAMÅL
- 19 § MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING
- 20 § UTDRAG UR LÄGENHETSFÖRTECKNING

FÖRVERKANDE

- 21 § FÖRVERKANDEGRUNDER
- 22 § HINDER FÖR FÖRVERKANDE
- 23 § FÖRVERKANDETS TIDSFRIST
- 24 § SKADESTÅND
- 25 § TVÅNGSFÖRSÄLJNING

STYRELSE OCH REVISION

- 26 § UPPDRAG
- 27 § SÅTE
- 28 § SAMMANSÄTTNING
- 29 § KONSTITUERING OCH FIRMATECKNING
- 30 § BESLUTSFÖRHET
- 31 § STÄLLFÖRETRÄDARJÄV
- 32 § PROTOKOLL
- 33 § ELEKTRONISKA HJÄLPMEDEL
- 34 § RÄKENSKAPSÅR MED MERA
- 35 § REVISORERNAS SAMMANSÄTTNING
- 36 § REVISORERNAS UPPDRAG

FÖRENINGSSTÄMMA

- 37 § FUNKTION
- 38 § TIDPUNKT
- 39 § EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA
- 40 § MOTIONER
- 41 § KALLELSE
- 42 § NÄRVARO
- 43 § OMBUD OCH BITRÄDE
- 44 § DAGORDNING
- 45 § RÖSTRÄTT
- 46 § JÄV
- 47 § RÖSTNING
- 48 § PROTOKOLL

ÖVRIGT

- 49 § FONDER
- 50 § UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION
- 51 § ORDNINGSREGLER
- 52 § MEDDELANDE
- 53 § FÖRENLIKT MED GÄLLANDE LAGSTIFTNING

Dessa stadgar har antagits vid Bostadsrättsföreningen Drakens föreningsstämmor i Uppsala den ____ / ____ - 2018 och den ____ / ____ - 2018 med för stadgerevidering erforderlig majoritet.

Uppsala den ____/____ - 2018

Underskrift firmatecknare

Namnförtydligande

Underskrift firmatecknare

Namnförtydligande

Underskrift firmatecknare

Namnförtydligande

Underskrift firmatecknare

Namnförtydligande

Underskrift firmatecknare

Namnförtydligande

OM FÖRENINGEN

1 § FIRMA OCH ÄNDAMÅL

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Draken.

Föreningens organisation består av föreningsstämma, styrelse och revisorer.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande för permanentboende utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § MEDLEMSKAP

Medlemskap i föreningen kan normalt endast beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

3 § MEDLEMSPRÖVNING

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att senast inom en månad, från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

4 § ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Överlåter bostadsrättshavare sin bostadsrätt till den som redan är medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämnas en skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåttelsedag samt till vilken medlemöverlåtelsen skett. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall bifogas anmälan.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen innan tillträde får ske. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall bifogas ansökan.

Överlåtaren skall till styrelsen anmäla sin nya adress.

5 § ÖVERLÅTELSEAVTALET

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Ett överlåtelseavtal som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

6 § ÖVERLÅTELSENS GILTIGHET

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om hen har antagits till medlem i föreningen.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåts till vägras medlemskap i föreningen.

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

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

7 § RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får vägras om det finns skälig anledning antaga att sökanden ej kommer att fullgöra sina ekonomiska åtaganden gentemot föreningen, ej kommer att iakttaga Sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller i övrigt ej kommer att följa de ordningsregler föreningen antagit.

Styrelsen äger rätt att ta fram kreditupplysning på medlemssökande.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Föreningen har rätt att förvägra medlemskap av förvärvare som i strid med 6 § utövar bostadsrätten innan hen antagits som medlem.

Person försatt i konkurs, juridisk person samt underårig fysisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen. Kommun eller landstingskommun som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får ej vägras medlemskap i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen förvärva bostadsrätt till bostadslägenhet.

Den som förvärvar andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om bostadsrätten förvärvas av annan än makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till 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. Iakttas inte den tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

8 § INSATS OCH AVGIFTER

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna erlägger årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på

bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får uttas efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Förvärvaren av bostadsrätten svarar för överlåtelseavgiften.

Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift per år för andrahandsuthyrning får uppgå till högst 10% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för året då lägenheten upplåts i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Avgifterna skall erläggas på det sätt styrelsen bestämmer. Årsavgift skall erläggas månadsvis sista vardagen före varje kalendermånads början.

§ 9 DRÖJSMÅL MED BETALNING

Erläggs inte avgift i rätt tid äger styrelsen utkräva dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

10 § BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Föreningen svarar för husets skick i övrigt och sålunda för de stamledningar föreningen försett fastigheten med samt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar
- vattenfyllda radiatorer och stamledningar vad avser målning
- ledningar för el från och med lägenhetens undercentral (proppskåp)
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner-, mellan- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

- Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits eller försumrats av tidigare bostadsrättshavare såsom avseende reparationer, underhåll, installationer med mera.
- Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning.

11 § BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADOR

Bostadsrättshavaren svarar för reparation med anledning av brand- eller vattenlednings skada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom vållande, vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren, någon som tillhör hans hushåll, gästar hen, eljest inryms i lägenheten eller som utför arbete i lägenheten för hans räkning.

12 § FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHET

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparations åtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt enligt gällande byggnorm.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

13 § SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Detta gäller även användning av förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen samt de gemensamma utrymmena i föreningen. Hen skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall tillse att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll, gästar hen, eljest inryms i lägenheten eller som i lägenheten utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten eller andra delar av fastigheten

14 § FELANMÄLAN

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

15 § TILLTRÄDESRÄTT

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för att förevisa lägenhet som avsågs. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens postbox eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder, såsom för att utrota ohyra i fastigheten, även om hens lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan kronofogdemyndigheten på styrelsens ansökan besluta om handräckning.

16 § ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Med andrahandsupplåtelse avses både uthyrning och utlåning, under period då bostadsrättshavaren inte själv nyttjar bostadsrätten för dess avsedda ändamål. Huruvida bostadsrättshavaren tar en avgift är således inte av intresse för föreningen.

Andrahandsupplåtelsens innebörd är oberoende av bostadsrättshavarens relation till den individ som avses.

Bostadsrättshavare som har för avsikt att upplåta sin bostadsrätt i andra hand, ska i god tid innan upplåtelse avses påbörjas, inkomma till styrelsen med en skriftlig ansökan uppgivande avsedd upplåtelse tid, skäl till andrahandsupplåtelsen och hyresgäst. Om styrelsen tillhandahåller en för ändamålet utformad blankett ska denna användas

Styrelsen är skyldig att behandla ärendet på nästkommande ordinarie styrelsemöte och därefter delge bostadsrättshavaren beslutet skriftligen. Om det vid tiden för ansökan inte finns en tilltänkt hyresgäst ska bostadsrättshavaren inkomma med en skriftlig komplettering snarast, och absolut senast två veckor innan andrahandsupplåtelsen påbörjas. Vid skifte av hyresgäst skall styrelsen underrättas omgående.

Tillstånd till andrahandsupplåtelse kan lämnas om bostadsrättshavaren under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet och hen kan visa skäl för upplåtelsen samt föreningen inte har någon befogad anledning att vägra tillstånd. Tillståndet ska begränsas till en viss tid, och bör inte överstiga 12 månader. Korttidsupplåtelse är inte tillåtet. Vid hög andel andrahandsupplåtelser kan styrelsen välja begränsa tillståndets varaktighet ytterligare, såvida alla ärenden behandlas likvärdigt. Detta på grund av föreningens storlek, vilken gör den beroende av att de boende i huset utgörs av medlemmar. På samma basis bör förening ta ut den i §8 specificerade avgift i varje förekommet fall.

Andrahandsupplåtelse får ej påbörjas innan dess tillstånd meddelats. Om en medlem upplåter sin bostadsrätt i andrahand utan styrelsens samtycke, ska styrelsen omgående delge medlemmen en skriftlig varning. Om upplåtelsen fortgår utan rättelse ska uppsägning till avflytt initieras inom den enligt bostadsrättslagen angivna tidsfristen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att informera sin hyresgäst om de gällande ordningsreglerna i föreningen samt att denne är väl införstådd i dessa. Bostadsrättshavaren bär alltså ansvaret gentemot föreningen för att dessa efterlevs samt att de förpliktelser som åligger varje medlem utförs. Förpliktelserna innefattar sådant som städning av trapphus och deltagande i gemensamma arbetsdagar som överenskommit i föreningen.

Om bostadsrättshavaren önskar förlänga upplåtelsen så ska en ny ansökan göras enligt ovan. Styrelsen bör då behandla ärendet utefter den aktuella andelen andrahandsupplåtelser, huruvida förlängningen har en tidsbegränsning samt det, enligt lag fordrade, skälets validitet.

Styrelsens beslut kan omprövas av hyresnämnden.

17 § UTOMSTÅENDE

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

18 § ANVÄNDNINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

19 § MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

Styrelsen ska föra förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Styrelsen är även skyldig att föra förteckning över föreningens medlemmar. Förteckningen ska innefatta tidpunkt för inträde i föreningen samt nödvändiga personuppgifter. De ingående personuppgifterna ska behandlas i enlighet med gällande lagstiftning.

20 § UTDRAK UR LÄGENHETSFÖRTECKNING

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som hen innehar med bostadsrätt. Utdraget ska dateras och undertecknas.

FÖRVERKANDE

21 § FÖRVERKANDEGRUNDER

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning om:

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift mer än två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat hen att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än två vardagar från förfallodagen.
- 2) bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- 3) lägenheten används i strid med 15 § eller i strid med 16 § och avvikelserna är av avsevärd betydelse för föreningen eller medlem i föreningen.
- 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 utan skäligt dröjsmål underrättat styrelsen om ohyran 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 skall iakttas eller brister i tillsyn enligt 12 §.
- 6) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- 7) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet av synnerlig vikt för föreningen.
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för närings- eller annan verksamhet, vilken utgör, eller i vilken ingår brottsligt förfarande eller tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

22 § HINDER FÖR FÖRVERKANDE

Uppsägning som avses i 21 § punkt 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren efter tillsägelse inte vidtager rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 21 § punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 21 § punkt 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 föreningen fick reda på förhållande som avses i 21 § punkt 4 eller 7, eller inom två månader vad avser 21 § punkt 8, eller inte 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 nyttjanderätten enligt 21 § punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, 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 tolfte vardagen 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 vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

23 § FÖRVERKANDETS TIDSFRIST

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 21 § punkt 1, 4-6 eller 8 är hen skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 22 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 21 § angiven orsak, får hen bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger hen att flytta tidigare.

24 § SKADESTÅND

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd. Om upplåtelseavtalet hävs enligt § 21, första stycket, har föreningen rätt till skadestånd.

25 § TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 21 §, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 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 brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSE OCH REVISION

26 § UPPDRAG

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

27 § SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

28 § SAMMANSÄTTNING

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljnas.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även medlems make och sambo. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

29 § KONSTITUERING OCH FIRMATECKNING

Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två av styrelsen utsedda styrelseledamöter var för sig.

30 § BESLUTSFÖRHET

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. Dock fordras för giltigt beslut, när styrelsen inte är fulltalig, att de som röstar för beslutet utgör mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

31 § STÄLLFÖRETRÄDARJÄV

En styrelseledamot är jävig att handlägga ärende mellan föreningen och tredjeman, såsom aktiebolag, om hen är styrelseledamot eller innehar rätt att representera föreningens motpart i egenskap av registrerad firmatecknare eller på grund av fullmakt.

32 § PROTOKOLL

Vid styrelsen sammanträden skall det föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot eller suppleant som styrelsen utser. Protokoll skall föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

33 § ELEKTRONISKA HJÄLPMEDEL

Styrelsen får implementera elektroniska hjälpmedel för utskick av kallelser och annan information till medlem eller annan boende i föreningens hus. Tillförlitliga rutiner för identifiering av mottagaren reliabel information om hur hen kan nå krävs. Mottagaren skall först ha erhållit en skriftlig förfrågan, via post, om hen samtycker. Mottagaren anses ha samtyckt till förfarandet om hen inte har motsatt sig användningen av elektroniska hjälpmedel inom den i förfrågan angivna tid, vilken inte får vara kortare än 2 veckor efter att förfrågan har skickats. I förfrågan skall det eller de slag av elektroniskt hjälpmedel kan komma att bli aktuella vara angivet.

34 § RÄKENSKAPSÅR MED MERA

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

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

Styrelsen ska även årligen, åtminstone i anslutning till det att årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet och inventera övriga tillgångar samt i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av betydelse.

Styrelsen eller 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.

35 § REVISORERNAS SAMMANSÄTTNING

Revisorerna skall vara minst en och högst två samt högst en suppleant.

Revisorer och revisorssuppleant väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

36 § REVISORERNAS UPPDRAG

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor innan ordinarie föreningsstämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda

anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

37 § FUNKTION

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

38 § TIDPUNKT

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

39 § EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga i föreningen röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

40 § MOTIONER

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen, skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före december månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

41 § KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 36 § skall anges i kallelsen.

Kallelse skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran eller genom e-post.

- Tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma.
- Tidigast sex veckor före och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Vid händelse att ordinarie stämma hålls vid annan tidpunkt än i § 38, vid vissa stadgeändringar, om föreningen skall gå i likvidation eller fusioneras med annan förening skall kallelse skickas via postbefordran.

42 § NÄRVARO

Endast medlem och stämmofunktionär såsom ordförande eller protokollförare har rätt att närvara vid föreningsstämman. Om annan än de ovan nämnda ska tillåtas närvara krävs att samtliga närvarande medlemmar samtycker. Det åligger stämmans ordförande att lyfta frågan efter fastställandet av dagordningen.

43 § OMBUD OCH BITRÄDE

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make eller närstående får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år.

Medlem får medföra högst ett biträde på föreningsstämma. Endast medlemmens make, sambo, eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningen, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan medlem får vara biträde. Biträdet har yttranderätt.

44 § DAGORDNING

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоорdförande.
- 4) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Fråga om rätt att närvara för annan än medlem
- 9) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 10) Föredragning av revisorers berättelse.
- 11) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 12) Beslut om resultatdisposition.
- 13) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 14) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 15) Beslut om antal styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer respektive revisorssuppleanter.
- 16) Val av styrelseledamöter och Suppleanter.
- 17) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 18) Val av valberedning.
- 19) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 40 §.
- 20) Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkterna 1-8 och 20 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen till stämman.

45 § RÖSTRÄTT

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

46 § JÄV

En medlem får inte rösta själv, eller genom ombud rösta i fråga om

- 1) talan mot medlemmen,
- 2) medlemmens befrielse från skadestånd eller annan förpliktelse mot föreningen, eller
- 3) talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 och som gäller någon annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

Föreningsstämman får inte fatta ett beslut som är ägnat att ge en medlem otillbörlig fördel eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem

47 § RÖSTNING

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal gäller den mening som föreningsstämmans ordförande biträder, dock avgörs vid val lika utfall genom lottning.

För vissa beslut erfordras jämlikt bostadsrättslagen kvalificerad majoritet på föreningsstämman och i särskilda fall även godkännande av hyresnämnden.

48 § PROTOKOLL

Föreningsstämmans ordförande skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. Till protokollet skall fogas röstlängd och fullmakter jämte angivande av resultat vid omröstning och av föreningsstämmans beslut.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

ÖVRIGT

49 § FONDER

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Yttre underhållsfond.
- Dispositionsfond.

Till yttre underhållsfond skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Om föreningsstämman beslutar att under året uppkommet överskott skall delas ut skall överskottet fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

50 § UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

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

51 § ORDNINGSREGLER

För föreningen gällande ordningsregler utfärdas av styrelsen.

52 § MEDDELANDEN

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning i lägenheternas brevinkast eller genom postbefordran.

53 § FÖRENLIGT MED GÄLLANDE LAGSTIFTNING

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