

STADGAR

Brf Åsikten Södra 1

769630-0206

Innehåll

Sida 1 av 24

Föreningen

§ 1	Firma, ändamål, säte	1
§ 2	Upplåtelsens omfattning mm	1

Medlemskap

§ 3	Föreningens medlemmar	1
§ 4	Allmänna bestämmelser om medlemskap	1
§ 5	Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt	2

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 6	Överlåtelseavtal	2
§ 7	Vägrat medlemskap	3
§ 8	Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt	4
§ 9	Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt	4
§ 10	Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare ägare	4

Avgifter till föreningen

§ 11	Allmänt om avgifter till föreningen	5
§ 12	Årsavgifter och andelstal	5
§ 13	Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse I andra hand	5
§ 14	Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning	6
§ 15	Övriga avgifter	7
§ 16	Föreningens legala panträtt	7

Användning av lägenheten

§ 17	Avsett ändamål	7
§ 18	Sundhet, ordning och skick	8
§ 19	Upplåtelse av lägenheten i andra hand	8
§ 20	Inneboende	8

Underhåll av lägenheten

§ 21	Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar	9
§ 22	Balkong, altan, terrass och uteplats	9
§ 23	Våtutrymmen och kök	10
§ 24	Föreningens ansvar	10
§ 25	Reparationer pga. brand- eller vattenledningsskada	10
§ 26	Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister	10
§ 27	Föreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrätts- havaren ansvar för	10
§ 28	Ersättning för inträffad skada	11
§ 29	Avhjälpande av brist på bostadsrättshavarens bekostnad	11
§ 30	Föreningens rätt till tillträde till lägenhet	12

§ 31	Ändring av lägenhet	12
Underhåll av fastigheten och underhållsfonder		
§ 32	Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader	13
§ 33	Fonder för underhåll	14
Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten		
§ 34	Förverkandegrunder	14
§ 35	Hinder för förverkande	
§ 36	Möjlighet att vidta rättelse mm	14
§ 37	Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse	15
§ 38	Skyldighet att avflytta	15
§ 39	Rätt till ersättning för skada vid uppsägning	15
§ 40	Förfarandet vid uppsägning	16
§ 41	Tvångsförsäljning	16
Styrelsen och valberedning		
§ 42	Allmänt	17
§ 43	Ledamöter och suppleanter	17
§ 44	Ordförande, sekreterare m. fl.	18
§ 45	Styrelsens beslutsförhet	19
§ 46	Protokoll	19
§ 47	Vissa beslut	20
§ 48	Firmateckning	20
§ 49	Besiktningar	20
§ 50	Likhetsprincipen	20
§ 51	Valberedning	20
Föreningsstämma		
§ 52	När stämman ska hållas	21
§ 53	Dagordning	21
§ 54	Kallelse	22
§ 55	Motioner	23
§ 56	Rösträtt, ombud och biträde	24
§ 57	Beslut och omröstning	24
§ 58	Särskilda villkor för vissa beslut	24
§ 59	Ändring av stadgar	25
Årsredovisning, räkenskaper och revision		
§ 60	Räkenskapsår	26
§ 61	Årsredovisning och fördelning av överskott	26
§ 62	Revisorer	26
§ 63	Revisorernas granskning	27
§ 64	Årsredovisningen och revisorernas berättelse	27
§ 65	Stämmoprotokoll	27
Övrigt		
§ 66	Meddelanden till medlemmarna	28
§ 67	Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses	29
§ 68	Annan lagstiftning	29

Föreningen

§ 1 Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Åsikten Södra 1.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tid.

§ 2 Upplåtelsens omfattning mm

En lägenhet kan vara en bostadslägenhet eller en lokal. Med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala Kommun.

Medlemskap

§ 3 Föreningens medlemmar

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse i föreningens hus, eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 4 Allmänna bestämmelser om medlemskap

Frågan om att anta medlem i förening avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap får inte vägra på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

§ 5 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom, henne eller hen som bostadsrättshavare.

Vid förvärv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som gör sannolikt att han, hon eller hen permanent ska bosätta sig i lägenheten. För den som förvärvat andel av bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer. Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger styrelsen rätt att bevilja undanta från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så.

Om bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras inträde i föreningen. Medlemskap får inte heller vägras när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 6 Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt det avtalade priset. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller ovan är ogiltig.

Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas föreningens styrelse.

§ 7 Vägrat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren vägras inträde i föreningen ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 8 § får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

§ 8 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

Om en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han, hon eller hen är eller antas till medlem i föreningen.

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 tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Motsvarande andra stycket gäller även juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

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

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

Samtycke genom överlåtelse behövs dock inte vid

1. förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses utträtt ur föreningen, om styrelsen inte genom särskilt beslut medgett att hon, han eller hen får kvarstå som medlem.

Medlem som inte har bostadsrätt i föreningen får uteslutas ur föreningen om styrelsen finner skäl för sådant beslut.

§ 9 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt

Den som förvärvar en bostadsrätt svara inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen.

När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

§ 10 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

Avgifter till föreningen

§ 11 Allmänt om avgifter till föreningen

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats, och årsavgift samt i föreningen förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan befattning.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämman.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

§ 12 Årsavgift och andelstal

Fastställande av årsavgift

Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Vidare, om en kostnad som hänför sig till uppvärmning, eller nedkylning av en lägenhet eller dess förseende med vatten, varmvatten eller elektrisk ström kan påföras bostadsrättshavaren efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta in utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering enligt följande stycke.

Årsavgift enligt särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Betalning av årsavgift och hyra

Årsavgiften och lokalhyran betalas månadsvis i förskott. Betalning ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Andelstal

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämman. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

§ 13 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som ska betalas av den förvärvande bostadsrättshavaren. Överlåtelseavgiften uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som ska betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren). Pantsättningsavgiften uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Om inte styrelsen beslutar annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 14 Ränta inkassoavgift vid försenad ersättning

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

Vid försenad betalning av avgift eller annan förpliktelse mot föreningen ska bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 15 Övriga avgifter

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl. utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen med iakttagande av jordabalken och annan lagstiftning.

§ 16 Föreningens legala panträtt

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Vid utmätning eller konkurs jämföras sådan panträtt med handpanträtt och den har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap 31§ bostadsrättslagen.

Användning av lägenheten

§ 17 Avsett ändamål

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

Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i förening är permanent bostad för bostadsrättshavare om inte annat anges i upplåtelseavtalet.

Bostadsrättslägenhet som innehas med bostadsrätt av en juridisk person får endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Om bostadsrättshavaren, med eller utan föreningens tillstånd, använder lägenheten för annat än avsett ändamål svarar bostadsrättshavaren för nedan angivna kostnader såvida inte annat avtalats:

- kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål.
- Kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter,
- Ökade kostnader för föreningen som för av den ändrade användningen av lägenheten samt
- Kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick

§ 18 Sundhet, ordning och skick

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

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Om föreningen antagit ordningsregler är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna åligganden fullgörs också av dem som han, hon eller hen svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen:

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

Vid störning som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

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

§ 19 Upplåtelse av lägenheten i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Styrelsens samtycke krävs 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 permanent boende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

Vägrar styrelsen att ge 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 skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Innehas bostadslägenheten av juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 20 Inneboende

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

Underhåll av lägenheten

§ 21 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparation skyldighet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han, hon eller hen är skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötsel av marken. Föreningen svara i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bl.a.:

- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- Ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummets väggar, golv och tak samt undertak,
- Ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- Säkringsskåp, strömbrytare, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar dessa är synliga i lägenheten

- Radiatorer (beträffade vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- Varmvattenberedare (förutsatt att den inte är integrerad med anordning som föreningen svarar för enligt § 24)
- Brandvarnare
- Eldstäder
- Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar
- Lister, foder, socklar och stuckaturer
- Glas i fönster, dörrar och inglasningspartier
- Till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätningslister.

Bostadsrättshavaren svarar vidare för målning av insidan av ytter-, balkong-, och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier.

Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättsägaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

§ 22 Balkong, altan, takterrass, uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats svara bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för golvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

§ 23 Våtutrymme och kök

Beträffande våtutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl.a.:

- Ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- Inredning och belysningsarmatur
- Elektrisk handdukstork
- Vitvaror och sanitetsporslin
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- Tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- Kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- Vitvaror
- Köksfläkt och ventilation don (om fläkten ingår i huset ventilationssystem svara bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring av dessa och byte av filter).

§ 24 Föreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av inredning och installationer nedan förutsett att föreningen försett lägenheten med dessa:

- Ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler vilka tjänar mer än en lägenhet
- Ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten
- Värmepanna /värmepump
- Vattenfyllda radiatorer och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)
- Golvbrunn
- Ytter-, balkong-, och altandörr med tillhörande karmar
- Fönsterbågar och fönsterkarmar
- Målning av utsidan av ytter-, balkong-, och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier
- Rökkkanaler
- Fastighetsboxar, brevlådor, brevinkast
- Staket

§ 25 Reparationer p g a brand eller vattenledningsskada

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

1. egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst
 - någon annan än bostadsrättshavaren som är inrymd i lägenheten eller
 - någon som utfört arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

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

§ 26 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

§ 27 Föreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren svarar för

Föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt ovan. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 28 Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen nerräknas med hänsyn till den skadades egendoms värde omedelbart för skadetillfället. Särskilda regler gäller dock för brand- och vattenledningsskada, se § 25 ovan.

§ 29 Avhjälpande av brist på bostadsrättshavarens bekostnad

Om bostadsrättshavare försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §§ 21–23 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpas bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 30 Föreningens rätt till tillträde till lägenhet

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra enligt § 29. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämpligtid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans, hennes eller hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 31 Ändring i lägenheten

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

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- installation eller ändring av anordning för ventilation
- installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
- någon annan väsentlig förändring av lägenheten eller
- förändring som kräver bygglov eller bygganmälan.

Bostadsrättshavaren svara för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Styrelsen får bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig ska skada eller olämplighet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Underhåll av fastigheten och underhållsfonder

§ 32 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader

Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

§ 33 Fonder för underhåll

Inom förening ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Fond för planerat underhåll

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 31 ovan.

Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten

§ 34 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av §§ 35 och 36 nedan, förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadsrättslägenhet mer än en vecka efter förfallodagen och när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfallodagen,

2. Olovlig andrahandsuthyrning

Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. Annat ändamål eller inneboende till men för föreningen eller medlem

om lägenheten används i strid med avsett ändamål eller om bostadsrättshavaren har inneboende till men för föreningen eller annan medlem.

4. Ohyra

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 underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. Vanvård, störningar, brott mot sundhet, ordning och gott skick

Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 18 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användandet av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma § har,

6. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavare inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 30 § och han, hon eller hen inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavare inte fullgör en skyldighet som går utöver det han, hon eller hen ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara en synnerlig vikt för föreningen att skyldighet fullgörs, samt

8. Brottsligt förfarande m.m.

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 35 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att den skyldighet som avses i § 34, punkt 7 ovan inte fullgörs, om 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 ett visst företag eller någon liknande skyldighet för inte heller läggas till grund för förverkande.

§ 36 Möjlighet att vidta rättelse m.m.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 34 § punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägningen inte ske på grund av olovlig andrahandsupplåtelse enligt 34 § punkt 2 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Vid olovlig andrahandsupplåtelse måste föreningen säga till bostadsrättshavaren att vidta rättelse inom två (2) månader från den dag föreningen fick reda på den olovliga andrahandsupplåtelsen för att bostadsrättshavaren ska få skiljas från lägenheten på den grunden.

Uppsägningen av bostadslägenheten på grund av störningar i boendet enligt 34 § punkt 5 får inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

Vid särskild allvarlig störning i boendet gäller 34 § punkt 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådan störning får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden. Rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnden krävs dock om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 19.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 34 § punkterna 1-3 eller 5-7 ovan men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han, hon eller hen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådan särskild allvarlig störning i boendet som avses i § 18 fjärde stycket. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 34 § punkt 4 eller 7.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 34 § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen om brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 37 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse

Är nyttjanderätten enligt 34 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han, hon eller hen på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. Om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre (3) veckor från det
 - att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ i bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och
 - meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. Om avgiften – när det är fråga om en lokal - betalas inom 2 (2) veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ i bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det frågan om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han, hon eller hen har varit förhindrad att betala inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första insats.

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i 34 § punkt 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han, hon eller hen skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

§ 38 Skyldighet att avflytta

Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 34 § punkt 1, 4-6 eller 8, är han, hon eller hen skyldig att flytta genast.

Sågs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 34 § punkten 2, 3 eller 7, får han, hon eller hen bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom, henne eller hen att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 34 § punktn1 och bestämmelserna i 37 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 34 § punkt 1 tillämpas övriga bestämmelser i 37 §.

§ 39 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning

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

§ 40 Förfarandet vid uppsägning

En uppsägning ska vara skriftlig och delges den som söks för uppsägning.

§ 41 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 34 § ovan, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

Styrelse och valberedning

§ 42 Allmänt

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen ska arbeta för information till medlemmarna samt lösa frågor i samband med skötsel av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen skall med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

§ 43 Ledamöter och suppleanter

Mandatperiod

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljās. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda antal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter

Antalet styrelseledamöter och suppleanter

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman och skall vara medlemmar i föreningen eller vara bosatt i föreningens hus och tillhöra bostadsrättshavarens familjehushåll om inte styrelsen beslutat något annat.

Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltaren enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Styrelsen består av lägst fyra (4) och högst sju (7) ledamöter och 0-3 suppleanter. Dessa väljs på föreningsstämman.

§ 44 Ordförande, sekreterare m. fl.

Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande, vice ordförande och sekreterare. Om stämman väljer att utse ordförande ska styrelsen inom sig utse en vice ordförande och sekreterare. Föreningen kan även utse brandskyddsansvarig och miljöansvarig.

Ordföranden skall se till att sammanträden hålls när så behövs.

§ 45 Styrelsens beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut ska fattas gäller för beslutsförheten att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

§ 46 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras. Protokollet skall undertecknas eller justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Av protokollet skall framgå tid för sammanträdet, vilka som närvarat, vilka beslut som fattats. Styrelseledamöter har rätt att få avvikande mening antecknat i protokollet. Protokollen skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

§ 47 Vissa beslut

Beslut om inteckning mm

Styrelsen eller av styrelsen fullmäktiga företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Beslut om bostadsrättstillägg

Styrelsen eller av den styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar s.k. bostadsrättstillägg.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt mm

Styrelsen eller annan ställföreträdande för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till och/eller ombyggnader av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Kollektivanslutning bredband, telefoni, TV m.m.

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, Tv-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster.

§ 48 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

§ 49 Besiktningar

Styrelsen ska fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvar för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

§ 50 Likhetsprincipen

Styrelsen eller annan ställföreträdande för föreningen får inte företa en handling eller andra åtgärder som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

§ 51 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst tv (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till nästa ordinarie stämma hållits. En av ledamöterna utses till sammankallande.

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.

Föreningsstämma

§ 52 När föreningsstämma skall hållas

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie stämma. Sådan stämma ska även hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas. Kallelse till extrastämma ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 53 Dagordning

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollföraren
5. Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
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 medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
20. Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt 1-7 samt t ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämma utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 54 Kallelse mm

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelsen till stämman skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman eller genom hänvisning till § 53 i stadgarna.

Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlåda/fastighetsboxar. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslutet skall bli giltigt fattas det på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman. Kallelse skall innehålla de ärenden för vilken extrastämman utlysts. Dessa kallelsefrister gäller även om föreningsstämman skall behandla:

1. fråga om ändring av stadgar
2. fråga om likvidation eller
3. fråga om att föreningen skall gå upp i annan juridisk person genom fusion

§ 55 Motion

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

§ 56 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtten på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar och lag.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

En medlem får vid föreningsstämman medföra högst ett biträde.

För fysik person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 57 Beslut och omröstning

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämmodföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

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

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

§ 58 Särskilda villkor för vissa beslut

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelse har iaktagits:

1. Ändring av insats som rubbar inbördes förhållanden

Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

1a. Ökning av samtliga insatser utan rubbning av inbördes förhållanden

Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavare ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Förändring eller ianspråktagande av bostadsrättslägenhet

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. Utvidgning av föreningens verksamhet

Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Överlåtelse av hus med bostadsrätt

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 ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Ändring av andelstal som rubbar inbördes förhållanden

Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet.

Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 2 eller 4 ovan.

§ 59 Stadgeändring

Majoritetskrav

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 eller det högre antal som anges nedan, av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna ska beräknas fordras att minst ¾ av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Ett beslut om ändring av stadgar ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Årsredovisning, räkenskapsår och revision

§ 60 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med 1 juli till och med 30 juni.

§ 61 Årsredovisning och fördelning av överskott

Styrelsen ska senast sju (7) veckor innan föreningsstämman till föreningens revisor överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§ 62 Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits, 1 – 2 revisorer och 0 – 2 revisorssuppleanter, varav en av revisorerna bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn.

§ 63 Revisorernas granskning

Revisorn skall i den omfattning som följer av god redovisningssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorn ska följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god redovisningssed.

Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomisk förening föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revisionen ska vara verkställd och berättelsen därutöver inlämnad till styrelsen inom fyra (4) veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorn i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning ska styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 64 Årsredovisningen och revisorernas berättelse

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelse samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före årsstämman.

§ 65 Stämmoprotokoll

Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängden skall biläggas
2. Att stämmans beslut skall föras in, samt
3. Om röstning har skett, att resultatet skall anges

Senast tre (3) veckor efter föreningsstämman skall det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Övrigt

§ 66 Meddelanden till medlemmarna

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar.

§ 67 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses

Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommit överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

§ 68 Annan lagstiftning

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska förningar, liksom annan lagstiftning som berör föreningens verksamhet, om bestämmelserna i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.