190307

Stadgar för

Bostadsrättsföreningen Rindö Brygga I, ver 1.3

**Innehållsförteckning**

§ 1 Firma, ändamål och säte

§ 2-3 Medlemskap

§ 4 Avgifter

§ 5-10 Övergång av bostadsrätt

§ 11 Avsägelse av bostadsrätt

§ 12-29 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 30 Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt

§ 31 Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

§ 32-37 Styrelse och revisor

§ 38-42 Föreningsstämma

§ 43-46 Särskilda villkor för beslut

§ 47 Fonder och vinst

§ 48 Upplösning och likvidation

**Firma, ändamål och säte**

**§ 1**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rindö Brygga I och styrelsen har sitt säte i

Vaxholms kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i

föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i

tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan

upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Medlemskap**

**§ 2**

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person, se § 3 nedan, som erhåller

bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Även annan får beviljas medlemskap i föreningen.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap 5 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till

vem bostadsrätten ska upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller en upplåtelsehandling som ska innehålla uppgift om parternas

namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed

insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns

ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

**§ 3**

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap

bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap endast under

förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med

villkor. Om övergång av bostadsrätt stadgar §§ 5–10 nedan.

**Avgifter**

**§ 4**

Insats och årsavgift ska fastställas av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av

föreningsstämman. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen

och påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Årsavgiften fördelas enligt procentuella andelar för varje bostadsrätt (andelstal) som anges i

föreningens registrerade ekonomiska plan. Om bostadsrättsföreningen efter beslut av

Skatteverket blir skattskyldig till mervärdesskatt för upplåtelsen ska bostadsrättshavaren utöver

årsavgiften erlägga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt. Tillägget för mervärdesskatt är i

övrigt likställd med årsavgift.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller

konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttagas överlåtelseavgift med belopp

motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). För

arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift

med högst 1 % av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. För andrahandsupplåtelse av

bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas årlig avgift motsvarande 10 % av basbeloppet

enligt socialförsäkringsbalken.

**Övergång av bostadsrätt**

§ 5

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare

och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om

medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig

anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. Förvärvare

av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska

anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan.

**§ 6**

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av

säljaren och köparen. Avtalet ska innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som

överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse av bostadsrätt

genom byte eller gåva.

Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga.

**§ 7**

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda

lägenheten endast om hon eller han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex

månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt

medlemskap. Uppmaningen ska skickas i rekommenderat brev till dödsboets vanliga adress.

Om uppmaningen inte följs, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

**§ 8**

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen

kan nöjas med henne eller honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrätthavarens make får inträde i föreningen inte vägras

maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet

övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbott med henne eller

honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om

bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende

närstående.

**§ 9**

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller

liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex

månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och

sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap.

bostadsrättslagen.

**§ 10**

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

undantag för vad som anges i 6 kap 1§ andra stycket bostadsrättslagen.

**Avsägelse av bostadsrätt**

**§ 11**

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig

bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen

görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelsen övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar

närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i

denna.

**Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

**§ 12**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande

utrymmen, t ex lägenhetsförråd och i bostadsrätten ingående mark, i gott skick.

Till lägenhetens inre skick räknas: rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och

övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder inklusive rökgångar, glas och bågar i

lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar

från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet, och ventilation eller sådant som

bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning

av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll av radiatorer

än målning av dessa. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för reparation av ventilationskanaler eller ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Om lägenheten är utrustad med luftvärmepump gäller följande undantag från föregående

stycke. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla luftvärmepump och till denna

kopplade anordningar i gott skick.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det

bostadsrätthavaren att svara för renhållning och snöskottning. Om föreningen styrelse har

lämnat tillstånd att utföra väsentliga förändringar på den upplåtna marken svarar

bostadsrättshavaren för att även hålla dessa förändringar i ett gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada

endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens vårdslöshet eller försummelse,

eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller

gästar bostadsrättshavaren eller av annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller

som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Ifråga om brandskada som uppkommit

genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv, gäller vad

nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

Femte stycket äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation,

byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

**§ 13**

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, utföra ändring i lägenheten.

Bostadsrättshavaren får emellertid inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar

ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten

eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring

räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger

bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

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. Tillståndet kan emellertid villkoras

av, att arbetena utförs av behörig hantverkare.

**§ 14**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska bostadsrättshavaren 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 boendemiljö 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. Bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren svarar för enligt 12 § femte stycket.

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

ska föreningen, via rekommenderat brev ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att

störningarna omedelbart upphör. Detta gäller dock inte om föreningen utnyttjar sin rätt, att

direkt säga 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.

**§ 15**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § i sådan

utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans

egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt,

får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Sådan uppmaning skickas

i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

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 första

stycket. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska

tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta

lägenheten visas på lämplig tid. 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.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen

har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

**§ 16**

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt

brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en

andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand,

om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om

bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning

att vägra samtycke.

I fråga om bostadslägenhet, som innehas av annan juridisk person än en kommun eller ett

landsting, krävs det för tillstånd till upplåtelse i andra hand endast att föreningen inte har

någon befogad anledning att vägra samtycke.

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

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanentboende och

bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen ska dock

genast underrättas om upplåtelsen.

**§ 17**

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra

men för föreningen eller någon medlem i föreningen.

**§ 18**

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

Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen

eller annan medlem i föreningen.

**§ 19**

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning

innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad efter anmaning, får

föreningen häva upplåtelseavtalet. Anmaningen ska skickas i rekommenderat brev till

mottagarens vanliga adress. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med

styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

**§ 20**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de

begränsningar som följer av 21 och 22 §§, förverkad och föreningen berättigad att säga upp

bostadsrättshavaren för avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två

veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att

fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala

årsavgift 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 § 17 och § 18,

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 ohyran sprids i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina

skyldigheter enligt § 14 vid användningen av lägenheten eller den som lägenheten

upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som

enligt § 14 åligger en bostadsrättshavare.

6. om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till föreningen enligt § 15 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det som

bostadsrättshavaren ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av

synnerligen 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 en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

**§ 21**

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 en

skyldighet som avses i 20 § 7 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 visst företag eller någon liknande

skyldighet får inte läggas till grund för ett förverkande.

**§ 22**

Uppsägning på grund av förhållandet som avses i 20 § 2,3 eller 5-7 får ske endast om

bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Tillsägelsen ska

skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållandet som avses i 20 § 2 inte

heller ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får

ansökan beviljad. Är det frågan om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i

20 § 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 §

16.

**§ 23**

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 20 § 1-3 eller 5-7 men sker

rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren för avflyttning får

bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock

inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet

som avses i 14 §.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp

bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på

förhållandet som avses i 20 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen

fick reda på förhållandet som avses i 20 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

**§ 24**

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållandet som avses i 20 § 8

endast om föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det

att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten leder till åtal eller om

förundersökning inleds, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två

månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga

förfarandet har avslutats på något annat sätt.

**§ 25**

Är nyttjanderätten enligt 20 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften

och har förening med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får

denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren, på sådant sätt som anges i 7 kapitlet 27§ och 28§ bostadsrättslagen, har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att

bostadsrättshavaren delgetts underrättelse på motsvarande sätt som enligt 1.

För underrättelse enligt 1 och 2 samt underrättelse till socialnämnden finns särskilda formulär,

se SFS 2003:37 och SFS 2004:389.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från

lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala årsavgiften inom denna tid

som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och

årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i

första instans.

Första stycket i denna paragraf gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade

tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 20 § 1, har åsidosatt sina förpliktelser

i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som

anges under 1 respektive under 2.

**§ 26**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 20 § 1, 4-6 eller 8, är

bostadsrättshavaren skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 20 § angiven orsak, får bostadsrättshavaren

bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte

rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker

p g a obetald årsavgift enligt 20 § 1 och bestämmelserna i 25 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägningen i andra fall p g a obetald årsavgift enligt 20 § 1, tillämpas övriga

bestämmelser i § 25.

En uppsägning ska vara skriftlig. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen, får

den ske hos den som har rätt att ta emot årsavgiften på föreningens vägnar.

**§ 27**

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning

för skada.

**§ 28**

Om en bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 7 kap 2-5 och 17 § §

bostadsrättslagen, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen ska betala skälig

ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, ska hyresavtal anses ingånget från tiden från

uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så

fall gäller 4 kap 9 §, bostadsrättslagen.

**§ 29**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i 20 §,

ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen, så snart det kan ske, om

inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av

försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå tills dess att

brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljning får föreningen behålla så mycket som behövs för att

täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

**Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt**

**§ 30**

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, ska föreningen utan dröjsmål

underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett

belopp som överstiger vad som årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren

dröjer med betalning i mer än två veckor från förfallodagen. Underrättelsen ska skickas i

rekommenderat brev till panthavarens vanliga adress.

**Upphörande av bostadsrätten i vissa fall**

**§ 31**

Överlåtes ett hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten.

Föreningen är därmed skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i

likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit

slutgiltigt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, ska dock

bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som

gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, ska skriftligt hyresavtal

anses ingånget. I så fall gäller 4 kap 9 § bostadsrättslagen.

**Styrelse och revisorer**

§ 32

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett eller två år. Ledamot kan

omväljas.

Till styrelseledamot kan endast max en representant per lägenhet väljas. Förutom medlem kan

även make/maka/sambo väljas.

Till valberedning väljs två personer.

**§ 33**

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, utom i fall som avses i § 3, när antalet närvarande ledamöter vid

sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller

den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som

biträddes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta

antal ledamöter är närvarande samt i det fall som avses i § 3.

**§ 34**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli - 30 juni. Före 15 oktober varje år ska styrelsen

till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

**§ 35**

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända

föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan

egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i

föreningens fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen har även rätt att besluta, att

upplåtelseavgift vilken tidigare redovisats som bundet eget kapital, omvandlas till fritt eget

kapital.

**§ 36**

Föreningen ska ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två

revisorssuppleanter. Minst en revisor ska vara auktoriserad revisor eller godkänd revisor som

har avlagt revisorsexamen, om föreningen uppfyller mer än ett av följande villkor:

1. medelantalet anställda i föreningen har under vart och ett av de två senaste

räkenskapsåren uppgått till mer än 50,

2. föreningens redovisade balansomslutning har för vart och ett av de två senaste

räkenskapsåren uppgått till mer än 40 miljoner kronor,

3. föreningens redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste

räkenskapsåren uppgått till mer än 80 miljoner kronor.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess

nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Vid föreningens konstituerande möte kan längre

valperiod tillämpas.

**§ 37**

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven

senast 3 veckor före ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda

anmärkningar.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av

revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före

den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

**Föreningsstämma**

**§ 38**

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före december månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en

tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med

angivande av det ärende som önskas behandlat.

**§ 39**

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen

anmäla ärendet till styrelsen senast före oktober månads utgång för att ärendet ska kunna

anges i kallelsen.

**§ 40**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande

2. Godkännande av dagordning

3. Val av ordförande vid stämman

4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare

5. Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet

6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst

7. Fastställande av röstlängd

8. Styrelsens årsredovisning

9. Revisorernas berättelse

10.Fastställande av resultat- och balansräkning.

11.Beslut om resultatdisposition.

12.Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

13.Arvode åt styrelsen och revisorerna.

14.Val av styrelseledamöter och suppleanter.

15.Val av revisorer och suppleanter.

16.Val av valberedning.

17.Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 39.

18.Stämmans avslutande.

Även annan person än styrelseordförande får öppna stämman.

Protokollet ska justeras senast tre veckor efter stämman och därefter kommuniceras till

medlemmarna

**§ 4**1

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de

ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

**§ 42**

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas

genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med epost

senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast

sex veckor före stämman. Om en extra föreningsstämma ska behandla ändring av stadgar,

likvidation eller fusion gäller samma tidsfrister som för en ordinarie föreningsstämma.

Om en extra föreningsstämma ska behandla ändring av stadgar, likvidation eller fusion gäller

samma tidsfrister som för en ordinarie föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom

föreningens fastighet eller genom brev.

**Särskilda villkor för beslut**

**§ 43**

Beslut som innebär en mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärd av föreningens fastighet

ska fattas på en föreningsstämma. Ifråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig

förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap 7 §

bostadsrättslagen och bestämmelserna i 44 § punkt 3 nedan.

**§ 44**

För att beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltig krävs att det har fattats på

en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någons 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 Ett beslut om nedsättning av

samtliga insatser ska genast anmälas för registrering vid Bolagsverket och får inte

verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen

.

2. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet

mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna 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.

3. 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.

4. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar

av de röstande ha gått med på beslutet.

5. 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.

6. Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd

för föreningen om ett beslut enligt punkt 3 eller 5 i denna paragraf.

7. För ändring av bostadsrättsföreningens stadgar gäller 9 kapitlet 23 § bostadsrättslagen (1991:614), med undantag för vad som anges i § 32 sista stycket ovan.

**§ 45**

Ett stämmobeslut enligt 44 § första stycket 3 ska på begäran av föreningen godkännas av

hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan

tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan

förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock

lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden

får förena ett beslut om godkännande med villkor. Begär bostadsrättshavaren att föreningen

ska lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte

bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens

godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, ska godkännandet

lämnas med villkor att inlösen sker.

**§ 46**

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt

gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem

som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller

den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska förete skriftlig dagtecknad och undertecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett

år från utfärdandet. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make,

sambo eller myndig närstående får vara ombud eller biträde.

Omröstningen vid föreningsstämma sker öppet. Begär närvarande röstberättigad sluten

omröstning ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat

sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det

beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

**Fonder och vinst**

**§ 47**

Inom förening ska bildas följande fond.

• Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av

taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

**Upplösning och likvidation**

**§ 48**

Vid föreningens upplösning, ska föreningens behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i

förhållande till insatserna.

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma 190307