

Förslag till nya stadgar för

Bostadsrättsföreningen Årstahus

”Datum för fastslående av stadgar”

STADGAR

för Brf Årstahus i Stockholm
Org. nr. 769609-4015

Firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Årstahus.

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmarnas rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Medlemskap

§3

Frågan om att anta en ny medlem avgörs av styrelsen.

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

§4

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

I de fall juridisk person antas som medlem skall föreningen ha rätt att kräva att medlemmen/den juridiska personen ställer ett ombud, vilket ska vara behörigt att motta delgivningar och annat för medlemmens räkning.

Insats och avgifter

§ 5

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift för varje bostadsrättslägenhet och extra avgifter fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas typ och storlek, dvs. såväl lägenhetsyta som antal rum. I årsavgifterna ingående kostnader för värme, varmvatten, el, renhållning eller konsumtionsvatten kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning. Årsavgift skall vidare kunna höjas i förhållande till övriga lägenheter för de bostadsrättshavare som inte fullgör sådana arbetsuppgifter som stämman beslutat skall utföras av bostadsrättshavarna. Sådan ökning skall inte överstiga bostadsrättshavarens skäliga andel av den merkostnad föreningen åsamkats genom att bostadsrättshavaren inte medverkat i det beslutade arbetet.

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

Insatser skall fastställas efter lägenheternas yta (BOA enligt f n tillämpad svensk standard, SIS 02 10 53).

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften skall betalas senast sista vardagen i månaden före varje kalendermånads början.

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om de inte betalas till rätt tid enligt föregående stycken utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

NYTT

P-platser

§6

För parkeringsplatserna skall årsavgifter bestämmas till ett belopp som täcker kostnaden för dessas drift och underhåll. Denna avgift skall fördelas lika mellan alla upplåtna P-platser.

Om en bostadsrättshavare äger en p-plats och vill hyra ut – skall man först via styrelsen höra med andra medlemmar, sedan ev. person som inte är medlem i föreningen. Styrelsen ska godkänna andrahandshyrestagaren. Styrelsen ska hålla i väntelista för uthyrning av p-platser.

Föreningens egna p-plats skall erbjudas till föreningens medlemmar i första hand. Hyra på denna p-plats bestäms av styrelsen.

Övergång av bostadsrätt

§7

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges person- eller organisationsnummer och hittillsvarande adress. Överlåtaren skall till styrelsen anmäla sin nya adress.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen, ange överlåtelsedag samt uppge till vem överlåtelsen skett.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelseavtalet

§8

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

Tillträde

§9

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne har antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på så sätt styrelsen bestämmer. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtit till inte antas som medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att inte dödsboet är medlem i föreningen. 2 år efter dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet om att inom 6 månader från anmaningen visa att dödsboet ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid överlåtelse av bostadsrätt

§10

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

Föreningen kan dock vägra juridisk person medlemskap, om beviljandet av sådant medlemskap kan antas leda till att föreningens förhållanden i något avseende – t.ex. skattemässigt - påverkas negativt.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller maka, får inträde i föreningen inte vägras denne. Detta gäller även om bostadsrätt har övergått till sambo (enligt lagen, 1987:232) eller någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

§11

Om en bostadsrätt övergått från en bostadsrättshavare till någon annan, genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, måste förvärvaren visa att någon som inte vägrats inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Detta skall ske inom sex månader från det att man fick uppmaning därom. Läkts inte detta, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

§12

En överlåtelse är ogiltig, om den som bostadsrätten överlåtits till, vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

§13

Bostadsrättshavaren får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§14

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen (inre såväl som yttre) i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum som befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar eller elledningar.
- När det gäller vattenfyllda radiatorer och ledningar för vatten, avlopp, värme och elektricitet som betjänar fler än en lägenhet och som fastigheten försetts med av föreningen eller fastighetens tidigare ägare svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning; detsamma gäller ventilationskanaler
- Golvbrunnar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av ytterfönster.
- **Låssystem och låsadministration ansvarar föreningen för, eller av föreningen utsedd leverantör.** Bostadsrättshavare äger inte rätt att byta cylinder eller beställa nya nycklar annat än genom styrelsen eller av styrelsen utsedd leverantör.
-

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand- eller vattenledningskada i lägenheten, endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavaren eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör dennes hushåll, gästar honom/henne, av annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans/hennes räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde ha iakttagit.

Bostadsrättshavaren får inte utan bostadsrättsföreningens tillstånd vidta några förändringar på av föreningen tillhandahållna ledningar eller ventilationskanaler och ej heller utan föreningens tillstånd dra egna vattenledningar i lägenheten.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats, parkeringsplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren ansvara för renhållning och snöskottning av denna/dessa.

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten såsom reparationer och underhåll på installationer m.m. som vidtagits av denne själv och/eller tidigare bostadsrättshavare.

Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

§15

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring rörande lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Underhålls-, förändrings- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas alltid bl.a. förändring som kräver bygglov eller innebär ingrepp i bärande konstruktion eller innebär ändring av ledningar för vatten, avlopp, ventilation eller värme.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att nödvändiga myndighetstillstånd för ändring av lägenhet erhållits.

§16

Bostadsrättshavaren är skyldig att när denne använder lägenheten och andra delar av huset, följa allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom huset. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren har ansvaret för att reglerna även följs av dem som hör till dennes hushåll, gästar honom/henne, av annan som han/hon inrymt i lägenheten, av hyrestagare eller som utför arbete där för hans/hennes räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet innehåller, eller med skäl kan misstänkas innehålla ohyra får inte tas in i lägenheten. Bostadsrättshavaren får inte heller hålla ormar, ödlor eller insekter i fastigheten. Hundar och katter får hållas i huset endast om styrelsen lämnar tillstånd därtill. Sådant tillstånd kan göras tillfälligt eller för en viss tid.

§17

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenhet när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningens svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevkast eller anslås i trappuppgången.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §14 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.

Om bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

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

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, skall föreningen äga rätt att ansöka om handräckning på bostadsrättshavarens bekostnad.

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

NYTT

Upplåtelse av lägenhet i andra hand

§ 18

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand 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 denne under viss tid inte har möjlighet att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall skälet för upplåtelsen anges, under vilken tid det skall pågå samt namn och kontaktinformation till den vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

Föreningen kan ta ut en avgift om högst 10% av ett prisbasbelopp årligen av bostadsrättshavare som hyr ut lägenhet i andra hand.

För att styrelsen ska godkänna andrahandsuthyrning ska bostadsrättshavaren skicka in kopia av andrahandskontrakt samt följa föreningens villkor för andrahandsuthyrning. Styrelsen rekommenderar fastighetsägarnas andrahandskontrakt.

§19

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

§20

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

NYTT

Medlemsförteckning

§21

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

Hävning av upplåtelseavtal

§22

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

Förverkande, uppsägning

§23

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats-, upplåtelse- eller överlåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller lägenhet en vecka, när det gäller lokal, två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med någon av §19 eller §20,
4. om bostadsrättshavaren uppträder störande på ett sådant sätt som övriga boende inte skall behöva tåla,
5. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset, eller om bostadsrättshavaren håller ormar, ödlor eller insekter i fastigheten
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter sina skyldigheter enligt §16 vid lägenhetens användande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §17 och han/hon inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan av sina skyldigheter och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. 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.

§24

Uppsägning som avses i §23 stycke 2 - 9 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet för uppsägning på grund av förhållanden som avses i §23, stycke 1, får inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse, utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i §23 punkt 6 även om någon tillsägelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i §10 eller §11, 7 kap. i bostadsrättslagen.

§25

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i §22 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan 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 §9 i bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i §23.

§26

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i §23 stycke 9 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag 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. Rätten kvarstår två månader från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§27

Är nyttjanderätten enligt §23 stycke 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 - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen 7 kap §27 och §28 har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen 7 kap §27 och §28 har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den 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.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i bostadsrättslagen 7 kap § 18 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

§28

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i §23 är han/hon skyldig att flytta genast, om inte annat följer av §24. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i §23 första stycket angiven orsak, får han/hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom/henne att flytta tidigare.

Skadestånd

§29

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

Tvångsförsäljning

§30

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i §23, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. i bostadsrättslagen så snart detta 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.

Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan från bostadsrättsföreningen.

Styrelsen

§ 31

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamöter och suppleanter kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närförstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Om föreningen upptar statligt bostadslån kan ledamöter och suppleanter utses i enlighet med villkor får lånets beviljande.

NYTT

Protokoll

§32

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utser. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt och ska föras i nummerföljd.

Konstituering, firmateckning

§33

Styrelsen beslutar inom sig vem som skall vara ordförande, sekreterare och kassör. Styrelsen

kan fatta beslut (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. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

§34

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande beröva eller sälja föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

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

Styrelsen äger rätt att pantförskriva pantbrev och teckna borgen för särskilt bildad associationsupptagande av lån för fördelning mellan medlemmarna.

Räkenskapsår

§35

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning.

Revisorer

§36

Revisorerna skall vara minst en och högst två samt minst en och högst två suppleanter. Revisor och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§37

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 30 maj. Styrelsen skall till ordinarie föreningsstämma avge skriftlig förklaring över eventuella anmärkningar från revisorerna. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorernas anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§38

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång. För att ett visst ärende som en medlem önskar få behandlat på föreningsstämman ska kunna anges i kallelsen till denna, skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan bestämma.

Extra föreningsstämma

§39

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller en revisor finner skäl till det, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. Kallelse ska utfärdas inom fjorton dagar från den dag då

sådan begäran kom in till styrelsen.

Dagordning på ordinarie föreningsstämma, årsmöte

§40

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
13. Val av styrelseledamöter, suppleanter och styrelsens ordförande.
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av valberedning.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 37.
17. Övriga ärenden som enligt lag eller stadgar ska tas upp på föreningsstämman.
18. Stämmans avslutande.

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

Kallelse

§41

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 37 ska anges i kallelsen och styrelsens förslag ska biläggas denna. Kallelsen ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning till medlemmar som bor i föreningens fastighet och till övriga genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Röstning på stämma

§42

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 dess stadgar eller enligt lag.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Även icke medlem kan vara ombud. Ett ombud får företräda fler än en medlem. Medlem får ta med ett biträde till föreningsstämma.

NYTT

Beslut vid stämma

§43

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande 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. Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

Stämmoprotokoll

§44

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

NYTT

Valberedning

§45

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämman.

Föreningens Fonder

§46

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,20 % av fastighetens taxeringsvärde. Då fonden uppgår till 30 basbelopp ska dock stämman äga besluta att avsättning ska ske med ett mindre belopp och att i fonden överstigande belopp används för annat ändamål till fastighetens eller bostadsrättshavarnas fördel.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden eller fördelas mellan medlemmarna enligt §48.

Underhållsplan

§47

Om medlem så begär ska styrelsen upprätta underhållsplan för genomförandet av underhåll av

föreningens fastighet. Sådan underhållsplan skall ingå i underlaget vid fastställandet av driftsbudget.

Vinst

§48

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska fördelas mellan medlemmarna, ska detta ske i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplösning och likvidation

§49

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

Övrigt

§50

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar eller de författningar som kan komma i dessas ställe.