

Stadgar

Bostadsrättsföreningen
Glädjekällan

Innehållsförteckning

1 §	Föreningens firmanamn och säte.....	1
2 §	Föreningens ändamål.....	1
3 §	Föreningens räkenskapsår och revision	1
4 §	Fastigheternas underhåll.....	1
5 §	Insatser och årsavgifter.....	1
6 §	Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt.....	2
7 §	Rättigheter och skyldigheter.....	2
8 §	Förändringar i lägenheten.....	4
9 §	Ändamål med lägenheten	4
10 §	Försäkring	5
11 §	Uthyrning i andra hand.....	5
12 §	Förverkande av bostadsrätt.....	5
13 §	Störningar i boendet	6
14 §	Föreningsstämma	6
15 §	Styrelsen.....	9
16 §	Valberedningens syfte och dess arbetsuppgifter.....	11
17 §	Försäljning och ändring av föreningens fastighet samt inteckning.....	11
18 §	Föreningens register	11
19 §	Ändring i dessa stadgar	11
20 §	Föreningens upplösning och likvidation.....	11

1 § Föreningens firmanamn och säte

Föreningens firma är:

Bostadsrättsföreningen Glädjekällan och omfattar fastigheterna Råven 16 och Råven 17.

Organisationsnummer: 759605-9380

Styrelsen har sitt säte i Luleå kommun.

2 § Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen ska i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar sådan bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3 § Föreningens räkenskapsår och revision

3.1 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

Senast sju veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat och balansräkning.

3.2 Revisorer

Revisorerna ska vara minst en och högst två. Revisorer väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Av revisorerna ska minst en vara auktoriserad. Eventuell övrig revisor måste ha för uppdraget nödvändig kompetens.

De av föreningsstämman valda revisorerna ska granska föreningens räkenskaper och kassa.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

3.3 Revisionsberättelsen

Revisorerna ska avge sin revisionsberättelse senast fyra veckor innan föreningsstämman. Av revisionsberättelsen ska det tydligt framgå vad som granskats och vad som inte granskats av revisorn.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över de eventuella anmärkningar revisorerna gjort ska delas ut till medlemmarna senast två veckor före stämman.

4 § Fastigheternas underhåll

Styrelsen svarar för att föreningens fastigheter, byggnader och markområde, är väl underhållna och hålls i gott skick. Besiktning av föreningens egendom ska ske i erforderlig omfattning, och i enlighet med föreningens underhållsplan. Resultatet redovisas i sin helhet i årsredovisningen.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet för föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och därigenom säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Styrelsen ska även föra en tydlig förteckning över de underhållsåtgärder som utförts, vem som utfört arbetet samt kostnaden för detta. Denna förteckning ska årligen uppdateras och läggas in i förvaltningsberättelsen i föreningens årsredovisning.

5 § Insatser och årsavgifter

Insatser och årsavgifter fastställs av styrelsen. Om en insats ska ändras måste alltid beslut om detta fattas på föreningsstämma.

Föreningens årliga kostnader såsom drift, underhåll, kapital, skatter och avsättning till underhållsfond med mera ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen som är baserad på den så kallade "självkostnadsprincipen", vilket innebär att intäkter och kostnader ska hållas på en jämn nivå.

Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Årsavgifterna är differentierade mellan Råven 16 och Råven 17, i förhållande till bostadsrättslägenheternas andelstal/yta/byggnadsår.

Andelstalet beräknas såsom lägenhetens insats i förhållande till de totala insatserna/ytan.

5.1 Övriga avgifter

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

Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen, till dess att full betalning sker. Påminnelseavgift påförs också, enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning. Beslut om ändrade insatser, årsavgifter och övriga avgifter ska snarast - skriftligen och personligen - meddelas bostadsrättshavarna.

5.2 Betalningsförpliktelse

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

6 § Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

När en bostadsrätt överläts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i bostadsrättsföreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på så sätt som styrelsen bestämmer och tydligt informerat om i förväg.

6.1 Allmänna bestämmelser

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, senast inom 4 veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Medlemskap i föreningen beviljas ej för juridisk person. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte enligt lag vägras på diskriminerande grund såsom etniskt ursprung, nationalitet, hudfärg, ras, religion, övertygelse, sexuell läggning, eller enbart baserat på inkomst/förmögenhet. Om det på goda grunder kan antas att förvärvaren inte för egen del permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten så har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6.2 Förklaring till nekat medlemskap

Den som vägras medlemskap ska genast få en skriftlig och fullständig motivering till detta av styrelsen.

6.3 Make/maka/närstående får ej vägras inträde

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras medlemskap i föreningen. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

6.4 Andel i bostadsrätt

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer. Delat ägande kan i särskilda fall godkännas av styrelsen.

6.5 Bodelning, arv, testamente, dödsbo etcetera

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente och förvärvaren inte 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 enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

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

6.6 Ogiltig överlåtelse vid vägrat medlemskap

Överlåtelse är ogiltig om den som köpt en bostadsrätt, ej antas som medlem i föreningen.

Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem ska föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser, överlåtelsedatum, samt pris. Motsvarande ska i tillämpliga delar gälla vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

7 § Rättigheter och skyldigheter

7.1 Bostadsrättshavarens reparations- och underhållsansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll och reparationer omfattar bland annat:

- ❖ Egna installationer
- ❖ Icke bärande innerväggar, stuckatur
- ❖ Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt
- ❖ Underliggande fuktisolerande skikt i lägenhetens badrum och våtrum
- ❖ Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, disk- och tvättmaskin
- ❖ Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm, sockel, lister, foder, tätningslister, låsanordning inklusive nycklar med mera
- ❖ Lägenhetens ytterdörr med tillhörande karm (såväl inre som yttre), brevinkast, ringklocka, handtag, sockel, lister, foder, tätningslist, låsanordning, nycklar, med mera. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida.
Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning
- ❖ Till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, fönsterkarm med mera samt målning. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning och underhåll av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
- ❖ Målning av radiatorer och värmeledningar
- ❖ Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås, samt klämringen runt golvbrunnen
- ❖ El och vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till inredning som disk- och tvättmaskin
- ❖ Ledningar för vatten, avlopp, elektricitet, gas och anordningar för informationsöverföring till de delar som är synliga i lägenheten och som betjänar endast den aktuella lägenheten
- ❖ Avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning samt golvbrunn.
- ❖ Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning
- ❖ Brandvarnare
- ❖ Säkringsskåp (gruppcentral) och därifrån utgående synliga elledningar i lägenhetsströmbrytare, eluttag och fasta armaturer
- ❖ Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa och ventilationsfläkt. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
- ❖ Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- ❖ Handdukstork
- ❖ Eldstäder och braskaminer. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för sotning och besiktning av rökgångar.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska utföras fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren ska följa de eventuella anvisningar som föreningen skriftligt lämnat till alla medlemmar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, gas, vatten, ventilation och anordningar för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med ska i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 8 om förändring av lägenhet.

Lägenheternas dörrar med till exempel beslag, handtag och brevlåda får inte avvika (mer än marginellt) från normalt utseende, jämfört med hur det generellt ser ut i föreningens trappuppgångar.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats samt för sin parkeringsplats. Målningsarbeten av balkong, terrass och altan ska utföras enligt föreningens i förväg skriftligt uttalade önskemål.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Parabolantennor eller annan utrustning får ej fästas på sådant sätt att någon del sticker ut utanför fasad eller balkong.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning och ledningar som föreningen svarar för enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Bostadsrättslagen och föreningslagen innehåller detaljerade bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

7.2 Reparationer pga. brand- eller vattenledningsskada

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

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst
 - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

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

7.3 Bostadsrättsföreningens reparations- och underhållsansvar

- ❖ Reparation och underhåll av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation samt anordningar för informationsöverföring som inte är synliga i lägenheten och föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.
- ❖ Ansvarar för underhåll och reparation av radiatorer (med reglage) och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med.
- ❖ Målning av utifrån synliga delar av yttersida av ytterdörr och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörr, samt inglasade partier.
- ❖ Vädringsfilter (för ventilationen).
- ❖ Köksfläkt/spiskåpa som utgör del av husets ventilation och som föreningen försett lägenheten med.
- ❖ Ansvarar för läckage som sker på tappvattenledningar. Dock ej där bostadsrättshavaren anses vara vållande genom försumlighet eller vårdslöshet.

7.4 Föreningens rätt att avhjälpa brister i lägenheten

Föreningen har rätt att gå in och avhjälpa brister i en bostadsrätt som medlem ansvarar för, och på medlemmens bekostnad om denne försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom, och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart det är möjligt. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation samt byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma, med enkel majoritet, och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse ska ske till sedvanlig standard, men bostadsrättshavaren kan genom att betala mellanskillnaden få en bättre standard.

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning (till exempel kakel i badrum) eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas enligt kostnad för att återställa det som skadats till den standard som fanns före skadan.

7.5 Ordning och skötsel

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten, samt inte utsätta övriga medlemmar för sanitär olägenhet (kan avhjälpas på bostadsrättshavarens bekostnad) och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen skriftligt meddelat alla medlemmar (trappstädning, gårdsansvar med mera).

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åtaganden fullgörs också av den som hör till hans/hennes hus-håll eller gästar honom/henne eller av någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning.

Farliga varor, såsom bensin och dylikt får ej förvaras i lägenheten eller förråd.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i vare sig fastigheten eller i lägenheten.

7.6 Föreningens tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att visa lägenheten på lämplig tid.

Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. I de fall tillträde behövs till lägenhet för reparationer som föreningen ansvarar för ska medlem skriftligen informeras senast två veckor innan tillträde önskas. Förutsatt att det inte gäller akuta reparationer.

Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

8 § Förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Dessa förändringar/åtgärder som redovisas nedan kräver dock styrelsens tillstånd:

- ❖ Ingrepp i bärande konstruktion.
- ❖ Ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation och el.
- ❖ Annan väsentlig förändring av lägenhetens karaktärsdrag, t ex ändrad planlösning eller att dess kulturhistoriska värde inte tas tillvara.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till åtgärd, som avses i första stycket, om inte åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

9 § Ändamål med lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än för sitt permanenta boende.

10 § Försäkring

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om föreningen tecknat en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring behövs inte sådan tecknas av enskild bostadsrättshavare.

11 § Uthyrning i andra hand

Vid andrahandsuthyrning ska en skriftlig ansökan ges in till styrelsen. Styrelsen provar därefter grunden för andrahandsuthyrningen. En eventuell andrahandshyresgästs skäl till att få hyra den aktuella lägenheten saknar värde i en sådan bedömning.

Bostadsrättshavaren ska ha goda skäl för att hyra ut sin bostadsrätt i andrahand (se exempel nedan).

Tillståndet ska begränsas till viss bestämd tid, dock maximalt för 3 år. Skulle styrelsen inte godkänna en ansökan om uthyrning i andra hand, kan bostadsrättshavaren gå vidare och ansöka om tillstånd hos hyresnämnden.

Skäl till andrahandsuthyrning kan vara bl.a. följande:

- ❖ Tillfälligt arbete på annan ort
- ❖ Studier på annan ort
- ❖ Utlandstjänstgöring
- ❖ Provbo i ett samboförhållande
- ❖ Sjukdom

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska av hyresnämnden begränsas till viss tid.

12 § Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas, bl.a.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

- ❖ Om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.
- ❖ Om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.
- ❖ Är det fråga om en bostadsrättslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i punkt 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 punkt 2, 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 punkt 1 eller 2

3. om bostadsrättshavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andrahand.

4. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer eller husdjur som är till men för föreningen eller medlem.

5. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.

6. om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

7. om bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, på annat sätt vanvårdar eller åsidosätter sina skyldigheter.

8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde inom rimlig tid till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta.

9. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

10. 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 i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Bostadsrätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse för föreningen. En uppsägning ska vara skriftlig, avsänd i rekommenderat brev.

13 § Störningar i boendet

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadligt för deras hälsa eller annars försämra deras boendemiljö, att det inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren ska även i övrigt i sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför fastigheten och rättar sig efter de särskilda förordningsregler som föreningen skriftligen meddelat alla medlemmar.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen ge bostadsrättshavaren en skriftlig tillsägelse att denne ser till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till art eller omfattning, enligt 12 §.

14 § Föreningsstämma

14.1 Ordinarie stämmans tidpunkt

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång.

14.2 Kallelse till stämma

Kallelse till föreningsstämma ska vara daterad och innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman med datum, tid och tydligt angiven plats för stämman. Kallelse ska utfärdas skriftligen och personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran Tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och tidigast sex veckor och senast två veckor före extra föreningsstämma, och senast två veckor efter att begäran om extrastämma kom in till styrelsen från medlemmar eller revisor.

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

14.3 Kallelsens innehåll

Kallelsen ska innehålla dagordning och vid ordinarie stämma årsredovisning tillsammans med motioner, styrelsens utredning av motioner samt revisorernas utlåtande.

Även övrig information ska finnas med av betydelse för de ärenden som ska behandlas.

14.4 Motioner

Medlem eller annan i föreningen boende, som önskar lämna förslag till stämman att behandla ett visst ärende (motion) ska skriftligen (t.ex. via e-post) anmäla detta till styrelsen senast sex veckor innan stämman. Motion som inkommer senare än detta behandlas endast i mån av tid av styrelsen. Om motionen i sådant fall inlämnats i tid för att tas med i tryckningen av årsredovisningen ska styrelsen ta med även de motioner som ej behandlats av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att informera medlemmarna om sin möjlighet att motionera genom att två veckor innan tiden för motionstiden går ut skriftligen påminna dem om detta och i samband med detta ska även datum för planerad stämma finnas med. Det är styrelsens ansvar att svara på inkomna motioner till motionären. Motionären ska ges möjlighet att i det skriftliga materialet som delas ut till medlemmarna i samband med att kallelse till stämma görs, i materialet få kommentera styrelsens svar.

Om styrelsen behöver kompletterande information för att kunna behandla motionen är styrelsen skyldig att kontakta motionären för komplettering av motion och att vid behov bistå motionären att formulera om motionen inför stämman.

Styrelsen är skyldig att till motionären snarast bekräfta att den mottagit motionen.

Styrelsen ska genomföra utredning av inkomna motioner och undersöka bl.a. kostnader och andra aspekter av motionen t ex vilka fördelar respektive nackdelar förslaget kan ge för föreningen.

Motioner får grupperas men får ej besvaras i grupp av styrelsen. Motioner ska normalt läggas in i dagordningen per motionär i den ordning som motionären skrivit dem.

Det står varje medlem fritt att komma med motförslag samt för motionären att på stämman modifiera och komplettera sin motion.

De olika förslagen ska ställas mot varandra.

På stämman har varje medlem rätt att försvara, förklara och utveckla sina motioner.

14.5 Röstning och Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt tillsammans har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar och enligt lag. Den som har betydande skulder till föreningen, har orsakat allvarliga störningar i boendet eller i frågor där medlem har egna eller närståendes intressen att bevaka, har ej rösträtt i denna fråga.

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

- ❖ talan mot honom,
- ❖ ansvarsfrihet, hans befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen, eller
- ❖ talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

Vanligen sker röstning genom acklamation, dvs närvarande medlemmar som biträder förslaget ropar "ja". De som är emot förslaget ska vara tysta, men om det finns flera förslag ska en öppen omröstning ske genom votering, till exempel att medlemmarna sträcker upp en lapp per röst.

Om en medlem inte delar ordförandens uppfattning om vilket förslag som vunnit, begär denne votering (till exempel genom handuppräkning) eller slutna votering. I bägge fallen träder rösträkningarna in. Begärs votering ska sådan alltid ske.

Om en medlem begär slutna omröstning ska så ske. Röstning ska genomföras på ett formellt, noggrant och tillgängligt sätt med en rättvis och tydlig metod för rösträkning (ingen ska till exempel kunna se hur någon annan röstat) och stämmans ordförande ska först förklara denna metod för medlemmarna.

Personval ska alltid ske genom slutna votering.

14.6 Ombud

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud har yttranderätt på stämman.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. För fysisk person gäller att endast annan medlem, make, förälder, syskon, barn, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska visa en skriftlig, dagtecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från dess utfärdande.

14.7 Ordinarie stämma (årsmöte)

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande och protokollförare (stämмоsekreterare)
3. Val av två justerare att jämte stämмоordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
4. Fastställande av röstlängd
5. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning och i övrigt på behörigt sätt utlyst (stämмоhandlingar utsända inom föreskriven tid och att stämman hålles inom den tid som anges i regelverket)
6. Godkännande av dagordningen
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
9. Beslut om resultatdisposition, i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
11. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och suppleanter för kommande verksamhetsår, samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter
12. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter (och beslut om antal)
13. Val av revisorer (och beslut om antal)
14. Val av valberedning samt deras arvode och valberedningens ev. övriga ersättningar, samt policy för valberedning
15. Övrigt: Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
16. Information från styrelsen och övriga medlemsfrågor där beslut ej får tas
17. Stämmans avslutande

14.8 Beslutsför styrelse och revisor

Vid föreningsstämma ska en beslutsför styrelse vara närvarande. Vid ordinarie stämma ska såvitt möjligt hela styrelsen vara närvarande.

14.9 Mötesordföranden och protokollförare

Stämмоordföranden är skyldig att avbryta talare som inte håller sig till ämnet eller som uttalar sig kränkande eller stötande. Det finns inget som hindrar att två protokollförare utses eller att stämman parallellt spelas in, om stämman beslutar om detta.

14.10 Justerare

Till justerare vid föreningsstämma ska utses medlemmar som inte är styrelseledamöter, revisorer eller anställda i föreningen. Den som justerar protokoll har en mycket viktig funktion och ska kontrollera att protokollet stämmer överens med vad som sades och beslutades på stämman, att alla förslag och beslut finns med och att utfall av röstningar redovisas i sin helhet. Justeraren gör sina korrigeringar lämpligen i en separat bilaga och skriver vid sidan om sin underskrift i protokollet "se bilaga, x sidor", ev. tillsammans med huvudsakligt innehåll i bilagan med justeringar. Det är viktigt att den som justerar för anteckningar under stämman, alternativt spelar in densamma.

Ett felaktigt protokoll kan klandras om det i sak avviker från vad som sades och beslutades på stämman.

14.11 Fråga om kallelse behörigen skett

Styrelsen måste under denna punkt redogöra för när kallelse skickats ut och vilka regler som gäller för behörig kallelse.

14.12 Godkännande av dagordningen

Medlemmarna har under denna punkt rätt att ändra den inbördes ordningen av ovanstående punkter i dagordningen, via stämмоbeslut.

14.13 Val av revisorer

En revisor får inte vara styrelseledamot, styrelsesuppleant eller gift/sambo/nära släkt med någon i styrelsen eller styrelsesuppleant. Revisorerna har ett förvaltningsuppdrag som bl.a. innebär att de har rätt och skyldighet att ta del av samtliga

protokoll. Revisorerna ska bedriva sitt arbete under hela året. Om en medlem till revisorn påtalar ett fel som styrelsen begått är revisorn skyldig att undersöka detta och informera medlemmarna.

Om en revisor uppsåtligt eller av oaktsamhet skadar föreningen kan ansvar utkrävas i form av skadestånd.

14.14 Årsredovisning - Fastställelse av resultat- och balansräkningar - Korrigeringar

Stämman är skyldig att ta ställning till riktigheten av resultaträkningen och balansräkningen. Eventuella fel i årsredovisningen ska rättas genom att korrigeringar förs in i protokollet. Skulle en föreningsstämma inte upptäcka ett fel får en senare föreningsstämma rätta till felet när det observerats. Styrelsen kan rätta uppenbara skriv- och räknefel.

I efterföljande årsredovisning ska alla fel från föregående årsredovisning noteras.

En föreningsstämma kan inte tvingas fatta ett fastställelsebeslut av resultat- och balansräkningen.

14.15 Exekvering av stämmobeslut

På föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som tydligt angivits i kallelsen.

Beslut tagna på en stämma ska genomföras av styrelsen under innevarande verksamhetsår eller före det datum som bestämts av stämman, dock senast inom 12 månader från stämman.

14.16 Föreningsstämmans kompetensområde & direktiv

Föreningsstämman kan, i egenskap av föreningens högsta beslutande organ, ge styrelsen direktiv. De enda beslut där styrelsens ledamöter har rätt (såväl som skyldighet) att vägra verkställa stämmobeslut/direktiv är om de är i strid med lagar, uppenbart skadliga för föreningen eller faller utanför stämmans kompetensområde (dvs beslut utanför föreningens arbetsområde).

14.17 Medlems frågerätt på föreningsstämma

Medlem har yttrande- & frågerätt på stämman. Stämмоordföranden ska se till att alla medlemmar ges möjlighet att utöva sin lagstadgade rätt att ställa frågor på stämman, liksom att föreslå ändringar i och tillägg till framlagda förslag och lägga fram nya förslag, innan stämman går till beslut.

14.18 Val av suppleanter

Innan val av suppleanter för styrelsen måste styrelsen redogöra i detalj för hur styrelsen tänkt att suppleanterna ska arbeta och hur de olika suppleanternas roller ska vara.

14.19 Arvoden och ersättningar

Arvoden och ersättningar för styrelse, revisorer och valberedning bestäms under punkten för detta i dagordningen på årsstämma. Inga andra arvoden eller ersättningar får under året utgå än de som beslutats och protokollförts på föregående stämma. Alla utbetalningar av arvoden och ersättningar ska av styrelsen tydligt redovisas (i årsredovisning) med för vem arvodet avser, period när utbetalningen gäller samt exakt vad arvodet/ersättningen avser. Arvode ska alltid uppges i SEK och aldrig i t.ex. basbelopp.

14.20 Övriga ärenden

Under punkten övriga ärenden i årsstämmans dagordning kan medlemmarna i god tid innan kallelse med fastställd dagordning skett anmäla olika ärenden (motioner) till styrelsen som de önskar att stämman ska ta upp. Dessa ärenden ska skrivas in under övriga ärenden i dagordningen och kan i mån av tid tas upp för behandling.

14.21 Extra stämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller 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.

Extrastämman kan vara aktuellt vid till exempel

- ❖ ändring av stadgar
- ❖ större underhållsätgärder/investeringar

På en extrastämma ska endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst och som angetts i kallelsen. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen. Om stämman drar i väg i tid är styrelsen (mötesordföranden) skyldig att utnyttja sig av möjligheten att ajournera mötet till ett senare tillfälle.

På extra föreningsstämma är det de som begärt extrastämman som bestämmer i vilken ordning de olika frågorna ska tas upp i dagordningen.

På extra föreningsstämma som begärts av medlemmarna får styrelsen inte lägga till fler punkter i kallelsen/dagordningen än de som begärts inför extrastämman. Dvs endast de punkter som är anledningen till extrastämman ska ingå. Punkter i kallelse till extrastämma ska formuleras exakt så som de som begärt extrastämman önskar.

14.22 Beslutsfattande

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som styrelsens ordförande biträder. Vid personval anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut fordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

1. Beslut om förändring av lägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma 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 godkänts av hyresnämnden.

2. Beslut om ändring av insats
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 2/3 av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Beslut om ökning av insats
Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om minst 2/3 av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
4. Utvidgning av föreningens verksamhet
Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet ska minst 2/3 av de röstande ha gått med på beslutet.
5. Överlåtelse av fastighet
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. Minst 2/3 av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

Styrelsen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt ovan, första stycket, punkt 1 eller 5.

14.23 Protokoll från stämman

Stämмоordföranden ska sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller som minst;

- ❖ att röstlängden ska tas in i eller biläggas,
- ❖ att stämmans yrkanden och beslut ska föras in,
- ❖ om omröstning har skett, att resultat ska anges tillsammans med alla yrkanden

Protokollet undertecknas först av protokollförare, sedan av mötesordförande som med sin namnteckning intygar innehållets korrekthet, och slutligen av justerarna.

14.24 Justering

Senast en vecka efter stämman ska justeraren ha fått tillgång till det färdigställda protokollet med samtliga bilagor och inom sju dagar ha justerat protokollet och därefter snarast överlämna det till styrelsens ordförande.

Vid två justerare så lämnar 1:e justeraren protokollet senast efter sju dagar till 2:e justeraren, som sedan har max sju dagar på sig innan protokollet överlämnas till styrelsen. Senast en månad efter stämman ska det justerade protokollet delas ut till samtliga medlemmar i brevinkast eller via post.

Varje sida i stämmoprotokollet ska signeras av alla som skriver under stämmoprotokollet.

14.25 Innehåll i röstlängd

Röstlängden ska alltid:

- ❖ dateras för när den upprättats
- ❖ undertecknas av protokollförare samt av den som satt ihop röstlängden (om annan än protokollföraren)
- ❖ signeras av alla justerare med datum för när justering utförts (datum för mottagande och avlämnande för var och en av justerarna)
- ❖ signeras på varje sida (som med protokoll) av såväl protokollförare, stämмоordförande och respektive justerare
- ❖ innehålla samtliga på stämman närvarande personer; namn och vilken förtroendepost som innehas samt om röstberättigad
- ❖ innehålla namn och position (uppdrag) på mötesordföranden och protokollförare
- ❖ innehålla information om vilka som utnämnts till justerare och rösträknare
- ❖ innehålla info om vilka personer som röstlängden kompletterats med under stämmans gång
- ❖ numreras per deltagare (en numrering per röstberättigad och en numrering per övriga stämmodeltagare)
- ❖ innehålla information om fullmakter (vem har fullmakt för vem)

Formellt gäller att beslut inte får effektueras förrän protokollet är justerat såtillvida stämman inte förklarat beslutet omedelbart justerat.

15 § Styrelsen

15.1 Antal ledamöter och firmatecknare

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år i taget.

Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

15.2 Krav på ledamöter och suppleanter

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

15.3 Konstituering

Om inte föreningsstämman beslutar annat ska styrelsen inom sig utse ordförande, eventuellt vice ordförande, sekreterare och ansvariga för övriga områden inom verksamheten.

Stämman kan besluta att en eller flera av styrelsens ledamöter ska utses av stämman.

15.4 Suppleanter

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman beslutat något annat.

15.5 Vakanser - styrelse & revisorer

Om vakanser uppkommer under mandatperioden efter ordinarie ledamöter i styrelsen eller revisorer bör dessa fyllas upp på en nära kommande stämma.

15.6 Styrelsens ansvar och jäv

Styrelsen har ett solidariskt ansvar och ska därför teckna en ansvarsförsäkring. Enskild styrelseledamot kan vid beslut i viss fråga, be att i protokollet få inskrivet att denne inte stödjer det beslut som styrelsen fattat (reserverar sig mot beslutet) och undgår därigenom ansvarsskyldighet.

Reservationer ska redovisas i årsredovisning.

Enskilda ledamöter och suppleanter har skyldighet att utan dröjsmål till revisorerna rapportera om misstänkta oegentligheter i styrelsen eller om någon missköter sina uppgifter som förtroendevald. Revisorerna avgör sedan om det är av sådan art att även medlemmarna ska informeras och om kallelse till extra stämma och nyval av styrelse ska ske.

Enskilda ledamöter eller ledamöter i grupp får inte rösta i frågor där de själva eller deras närstående kan komma att gynnas av beslutet. Styrelsens beslut ska alltid leda till att skapa största möjliga boendekvalitet/värde för medlemmarna.

Vid en jävsituation ska det framgå av protokollet att den jävige ej var närvarande vid föredragning och beslut och ej deltog i beslut.

15.7 Likhetsprincipen

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

15.8 Styrelsens arbetsordning

Ordföranden ska se till att sammanträde hålls när så behövs.

Ordföranden ska se till så att styrelsens beslut verkställs inom den tid som fastställts.

Ordföranden har initiativrätt inom föreningens verksamhet och bevakningsområde.

Sekreteraren ska sörja för att det förs protokoll på styrelsens möten. Då vanligtvis s.k. beslutsprotokoll dvs att förslag, yrkanden och beslut protokollförs. Det ska även framgå vilka ledamöter och eventuellt andra närvarande som yttrat sig i respektive fråga. Om det är så att någon eller några ledamöter reserverat sig mot ett visst beslut ska även det framgå av protokollet.

Sekreteraren ska även hålla efter att dagordningen följs och att eventuellt tidsschema följs. När sekreteraren har skrivit rent protokollet skriver denne samt ordföranden under det (och varje sida signeras) och skickar det för underskrift till justerarna. Uppdrag som styrelsen ger till arbetsgrupper eller andra personer ska antecknas i protokollet med tydligt angivande av gruppens/personens mandat.

Styrelseledamot är skyldig att tillägna sig den kunskap om föreningens verksamhet, organisation, marknad m.m. som erfordras för uppdraget.

15.9 Styrelsens informationsskyldighet

- ❖ Information till valberedning
Styrelsen är skyldig att snarast till valberedningen rapportera om styrelsearbetet på olika sätt inte fungerar tillfredsställande, t.ex. om ledamöter vid upprepade tillfällen inte kommer till styrelsens sammanträden.
- ❖ Information till medlemmarna
Styrelsen ska hålla medlemmarna uppdaterade löpande.
- ❖ Behandling av skrivelser

Styrelsen är skyldig att skicka ut bekräftelse på mottagen skrivelse snarast efter att den lämnats eller skickats till styrelsen, och styrelsen är skyldig att sedan snarast och efter bästa förmåga till fullo besvara inkomna skrivelser från medlemmarna.

Det är ingen skillnad mellan hur e-post eller skrivelse på papper ska behandlas.

15.10 Beslutsfattande

Styrelsen är endast beslutsförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ordinarie ledamöter. Det får dock ej understiga tre ledamöter till antalet.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Ordföranden kan även lägga fram en kompromiss som kan göra alla parter nöjda.

När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

16 § Valberedningens syfte och dess arbetsuppgifter

Valberedningen är medlemmarnas viktigaste instrument för att skapa och behålla en fungerande styrelse som på ett kvalificerat och tryggt sätt kan hantera föreningens verksamhet framöver.

Valberedningen ska arbeta helt och hållet på uppdrag av föreningens ägare dvs. medlemmarna. Styrelsen har därför inget mandat att lägga sig i valberedningens arbete.

Vid ordinarie föreningsstämma utses en valberedning som ska arbeta med rekrytering av tillträdande styrelseledamöter när behov uppstår, för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen ska föreslå ledamöter och presentera dem på årsstämman:

Valberedningen ska minst en gång per år informera medlemmarna om hur arbetet fortskrider. Om viktiga förändringar sker i valberedningens arbete ska detta informeras till medlemmarna.

17 § Försäljning och ändring av föreningens fastighet samt inteckning

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig ny, till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt, men först efter föreningsstämmans godkännande.

18 § Föreningens register

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning.

Bostadsrättshavare har rätt att på egen begäran få ett utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Utdraget ska ange dagen för utfärdandet, samt;

- ❖ lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
- ❖ dagen för Patent- och registreringsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
- ❖ bostadsrättshavarens namn
- ❖ insatsen för bostadsrätten
- ❖ vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten

19 § Ändring i dessa stadgar

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två av varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna ska beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar 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 eller att förbehåll enligt 6 § införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

19.1 Formaliteter för stadgeändring

I begreppet "de röstande" ingår inte den som avstått eller i en sluten omröstning lämnat in blank röstsedel. Om stadgeändringsbeslut fattas på två stämmor får det inte hållas någon stämma mellan de båda stämmorna. Beslutet kan fattas på två ordinarie, en ordinarie och en extra eller på två extra stämmor. Ordningföljden dem emellan saknar betydelse.

Beslutet på andra stämman måste innebära att innehållet i stadgeändringsförslaget antas i oförändrat skick i förhållande till första stämman. Detta hindrar inte att vissa paragrafer antas medan andra avslås på grund av otillräcklig majoritet.

19.2 Kallelse vid stadgeändringar

Det fullständiga stadgeändringsförslaget ska tas in i sin helhet i kallelsen som bilaga.

20 § Föreningens upplösning och likvidation

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.