

Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Timmerhuggaren 1-3 (org. nr. 769609-6002)

Firma, säte och ändamål

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Timmerhuggaren 1-3.

Styrelsens säte är Stockholms kommun.

2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse som leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

3 § Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

4 § Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

Insats och avgifter

5 § Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till bostadsrätternas insatser kommer att motsvara vad som belöper på bostadsrätterna av föreningens kostnader, amorteringar och avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, kyla, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning, medan ersättning för informationsöverföring kan beräknas per lägenhet.

Årsavgift ska betalas månatligen i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

6 § Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgiften betalas av bostadsrättshavaren. Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av prisbasbeloppet enligt ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

7 § Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt 5 och 6 §§ från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

8 § Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

Upplåtelsehandlingen ska även skrivas under av parterna.

Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det också anges från vilket datum som tillträde medges.

9 § Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen i original eller bestyrkt kopia.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

10 § När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens 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.

Rätt till medlemskap vid övergång

11 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Vid förvärv av bostadsrätt som är upplåten för bostadsändamål får medlemskap dock vägras om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten eller om förvärvaren är en juridisk person.

Medlemskap får inte vägras någon på grund som är diskriminerande enligt lag.

Medlemskap får inte vägras om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller, i fråga om en bostadsrätt som avser en bostadslägenhet, till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som förvärvat endast andel i bostadsrätt får vägras inträde i föreningen. Om bostadsrätten efter förvärv av andel innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas, gäller dock vad som ovan beskrivs för övergång av bostadsrätt i dess helhet.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

12 § Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Utdrag ur lägenhetsförteckningen

13 § Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som denne innehar med bostadsrätt. Utdraget ska anges dagen för utfärdandet samt

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten, samt
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

14 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för lägenhetens

- a) ytskikt på rummets alla väggar, golv och tak inklusive den behandling och de lager som krävs för att på fackmässigt sätt applicera ytskiktet, såsom puts, spackel och annat ytavjämnande material samt fuktisolerande skikt, stegljudsdämpare och liknande eller andra under- och mellanliggande skikt och lager
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar, med undantag för målning av fönsters utsida. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida,
- e) innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporlin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring, till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m) köksfläkt inklusive kåpa, dock gäller att om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren endast för armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- n) brandvarnare,
- o) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, mark eller uteplats med egen ingång, är bostadsrättshavaren skyldig att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras.

3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt bostadsrättslagen eller dessa stadgar, eller utför en åtgärd i strid med 16 §, så att någon annans säkerhet

äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpas bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

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

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst, någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

5. Punkten 4 ovan gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

6. 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 eller tillsyn.

7. Bostadsrättshavaren svarar för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten

8. Bostadsrättshavaren ska snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

9. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
- d) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av dessa
- e) vattenburen handdukstork

10. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som görs i samband med omfattande underhållsarbete, ombyggnad av föreningens hus eller när det är nödvändigt av särskild anledning såsom myndighetsbeslut och liknande.

15 § Bostadsrättshavaren bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring om detta inte ingår som en del av försäkring som föreningen tecknar.

16 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

- 1. ingrepp i en bärande konstruktion,
- 2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- 3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
- 4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller

5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. Hyresnämndens beslut kan överklagas till Svea hovrätt.

Bostadsrättshavaren svarar för och bekostar att nödvändiga myndighetstillstånd erhålls. Åtgärderna ska utföras på ett fackmässigt sätt.

17 § När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö 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. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar (ordningsregler). Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 14 § punkt 4 b).

Hör till lägenheten mark, balkong, altan, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iaktta vad som sägs i första stycket även i fråga om sådant utrymme.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Tredje stycket gäller inte om föreningen säger 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.

18 § 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 14 §~~. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

19 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Upplåtelser på kort tid som kan liknas vid hotellverksamhet kräver också styrelsens skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillståndet ska tidsbegränsas.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

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

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

Förverkande av bostadsrätt

22 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2) 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,

3) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4) om lägenheten används i strid med 20 eller 21 §§,

5) 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 ohyra sprids i huset,

6) om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 17 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,

7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 18 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som framgår av dessa stadgar eller avtal eller som på annat sätt går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknade verksamhet, som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
- 10) om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 16 § första eller andra stycket.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i första stycket p 3, 4, 6 – 8 eller 10 om han eller hon efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i första stycket p 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses första stycket p 10, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 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 19 §.

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

Ytterligare regler om uppsägningar och om skiljande av bostadsrättshavare från lägenheten finns i 7 kap. bostadsrättslagen.

Räkenskapsår

23 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

Styrelse

24 § Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter och minst en och högst tre suppleanter vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma. Ledamot ska väljas antingen till nästa ordinarie stämma eller nästa därpå följande ordinarie stämma. Detsamma gäller för suppleant. Vid behov kan ledamöter och suppleanter även väljas vid extra stämma tills nästa ordinarie stämma hållits. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas make och sambo till medlem även om maken eller sambon inte är medlem i föreningen.

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

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

25 § Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

Suppleanter tjänstgör i den ordningsföljd som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av den arbetsordning som beslutas av styrelsen.

26 § Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

27 § Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte överlåta föreningens fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknaren får inte besluta om rivning av föreningens hus eller väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark. Exempel på väsentliga förändringar är ny-, till- eller ombyggnation av sådan egendom.

28 § Styrelsen är skyldig att bland annat,

- svara för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter
- fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation
- se till att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt
- om vissa uppgifter delegeras till en eller flera av styrelsens ledamöter eller till andra, ska styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera om delegationen kan upprätthållas
- föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning)
- att följa de bestämmelser som anges i personuppgiftslagen (1998:204)
- avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
- senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

29 § En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om

1. avtal mellan honom eller henne och föreningen,
2. avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller
3. avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Med avtal som avses i första stycket jämställs rättegång eller annan talan.

Revisorer

30 § Revisorerna ska vara minst en och högst två, och högst en suppleant. Dessa väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Revisorn är skyldig att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorn gjorda anmärkningar.

Handlingar och andra föreningsmeddelanden

31 § Andra handlingar än de som nämns i tredje stycket nedan och andra föreningsmeddelanden till medlemmarna än kallelse till föreningsstämma ska tillställas medlem genom utdelning, genom brev till uppgiven eller annan för styrelsen känd fysisk postadress, genom anslag i varje portuppgång, eller genom e-post till av medlemmen uppgiven e-postadress.

Om medlem lämnar uppgift om e-postadress till styrelsen ansvarar medlemmen för att anmäla ny e-postadress om denna ändras.

I bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar finns särskilda bestämmelser om förfarandet då medlem begär att få redovisningshandlingar, revisionsberättelse och fullständiga stadgeförslag inför föreningsstämma.

Föreningsstämma

32 § Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året, tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. Styrelsen ska i sådant fall utfärda kallelse till extra stämma inom två veckor från den dag då en sådan begäran kom in till föreningen.

Med beaktande av vad som framgår av 48 § andra stycket och 49 § första stycket ska kallelse till ordinarie föreningsstämma inom tid som anges i första stycket tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev till uppgiven eller annan för styrelsen känd fysisk postadress eller genom e-post till av medlemmen uppgiven e-postadress. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas genom brev till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress, eller genom e-post till av medlemmen uppgiven e-postadress.

Kallelse till extra stämma ska ske på samma sätt som framgår av ovanstående stycke.

Kallelsen ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman. I kallelsen ska de ärenden som ska behandlas på föreningsstämman tydligt anges.

Styrelsen ska hålla redovisningshandlingar och revisionsberättelse samt styrelsens förklaring över av revision gjord anmärkningar eller kopior av dessa handlingar tillgängliga för medlemmar under minst två veckor närmast före årsstämman. Handlingarna ska hållas tillgängliga hos föreningen på den ort där styrelsen har sitt säte.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämma. Detta gäller såväl ordinarie som extra stämma, och även kallelse till stämma som ska behandla ändring av dessa stadgar.

33 § Om det enligt lag eller föreningens stadgar krävs att ett beslut fattas vid två föreningsstämmor för att bli giltigt, får kallelse till den andra stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I kallelsen till den andra stämman ska styrelsen ange det beslut som den första stämman har fattat.

34 § Regler för hur beslut fattas om ombyggnation och förändring av hus, mark och lägenheter finns i bostadsrättslagen.

35 § Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 31 mars, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

36 § På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av två justerare och rösträknare
7. Fråga om stämman blivit utlyst enligt stadgarna
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Tillsättande av valberedning
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 35 §
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

37 § Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller av den som styrelsen har utsett.

38 § Vid föreningsstämman ska upprättas en förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd). Uppgift om antalet röster ska lämnas i röstlängden.

Ordförande vid föreningsstämman ska utses av föreningsstämman. Om val av föreningsstämman ordförande kräver omröstning ska den som har öppnat föreningsstämman upprättas röstlängden. Röstlängden ska godkännas av föreningsstämman.

En röstlängd gäller till dess att föreningsstämman har beslutat att ändra den.

39 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombudet ska vara antingen medlem i föreningen eller medlemmens make eller maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem.

Ombudet ska på stämman uppvisa en skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt i original. En fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet. Ett ombud får inte företräda fler än en medlem och en medlem får inte företrädas av fler än ett ombud.

40 § En medlem eller ett ombud får ha med sig högst ett biträde vid föreningsstämman. Biträdet får yttra sig vid föreningsstämman. En medlem får som biträde vid föreningsstämman endast anlita en annan medlem eller sin make, maka eller sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

41 § Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad begär sluten omröstning.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte föreningsstämman före valet har beslutat något annat.

De fall där särskild röstövertikt eller särskilt förfarande krävs för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

42 § Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämma.

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

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

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

44 § 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 biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ordförande vid stämman och föreningens revisor har rätt att närvara vid stämman. Företrädare för föreningens ekonomiska eller tekniska förvaltare har rätt att närvara vid stämman om de kallas.

45 § Ordföranden ska sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas
2. att stämmans beslut ska föras in, samt
3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Underhållsplan och fonder

46 § Styrelsen ska upprätta och anta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa nödvändiga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med den antagen underhållsplan enligt första stycket.

Vinst

47 § Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning, likvidation och fusion

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

Om förfarande vid likvidation och fusion gäller särskilda regler enligt lag.

Ändring av dessa stadgar och övrig reglering

49 § Av bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar framgår förfarandet vid ändring av dessa stadgar.

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som föreskrivs i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.