

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Byggmästaren 13 i Linköping

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på extra föreningsstämma 2024-03-17 samt ordinarie föreningsstämma 2024-05-19.

Firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Byggmästaren 13 i Linköping. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken används som komplement till bostadsrätt eller lokal. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen mellan medlemmarna och tillgodose gemensamma intressen med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Beträffande "hotellbyggnaden": Då rumslägenheterna i huset inte är klassade för permanentboende och man inte får vara skriven på adressen får dessa bostadsrätter inte användas till permanentboende, annat än om aktuell bostadsrättslägenhet klassas om för permanent boende efter styrelsebeslut i de fall förutsättningarna för detta är uppfyllda. Ifall bostadsrättsföreningen skulle förvärva bostadsrätter till rumslägenheter i hotellbyggnaden får föreningen överlåta dessa bostadsrätter till förvärvare som ska bedriva uthyrning av rumslägenheter för tillfälligt boende. Särskilda hyresavtal skall därvid upprättas med nyttjare avseende tillfälligt boende.

Styrelsen har sitt säte i Linköping.

Medlemskap

2 §

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person kan beviljas inträde om styrelsen så beslutar. Styrelsen ska, i normalfallet, inom en månad avgöra frågan om medlemskap från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap mottagits. För att pröva frågan om medlemskap kan föreningen komma att begära kompletterande underlag såsom kreditupplysning, referenser från tidigare hyresvärdar och anställningsintyg.

Övergång av bostadsrätt

3 §

Överlåtelse av bostadsrätt ska ske genom skriftligt avtal. Överlåtelsehandlingen ska vara undertecknad av köpare och säljare, innehålla uppgifter om den lägenhet överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Bestyrkt kopia av överlåtelsehandlingen ska tillsammans med medlemsansökan tillställas styrelsen. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Förvärvare av bostadsrätt äger förtur att övertaga överlåtarens eventuella avtal om garage eller parkeringsplats.

4 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om denne har antagits till medlem i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till ytterligare en bostadslägenhet. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutet från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning 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 tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning.

5 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om han eller hon uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen bör godta vederbörande som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund. Kommun och Landsting får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras maken/makan. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med denna.

Ifråga om andel i bostadsrätt får medlemskap i föreningen vägras i de fall bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av makar, registrerade partners eller sådana sambor på vilka sambolagen kan tillämpas.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten i enlighet med stadgade ändamål har föreningen rätt att neka medlemskap.

6 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

7 §

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller ej vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt Bostadsrättslagen.

Avgifter

8 §

Bostadsrätternas insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska täcka föreningens löpande utgifter samt de i 9 § angivna avsättningarna. Andelstalet baseras på respektive bostadsrätts (bostadsrättslägenhet, rumslägenhet eller lokal) area. Årsavgifterna ska erläggas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning, elektrisk ström, fastighetsskatt eller moms ska erläggas efter schablonmässig beräkning, förbrukning eller faktisk kostnad. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet. Kostnad för kabel-TV och Internet kan beslutas erläggas per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får högst uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift får uppgå till högst 1 % av gällande prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Överlåtelseavgift betalas av den medlem till vilken en bostadsrätt övergått. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Uthyrning under del av månad räknas som hel månad.

Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

Avsättningar och användning av årets vinst.

9 §

Avsättning till fond för yttre underhåll av fastigheten ska göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Till fonden avsatt belopp får tagas i anspråk för betalning av utförda reparationer. Avsättning behöver ej ske under den tid då behållningen i fonden uppgår till minst 10 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

10 §

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelsen göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter.

11 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, balkong, terrass, garage eller förråd om sådan ingår i upplåtelsen. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavaren svarar i lägenheten sålunda för

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktsolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler lägenheter. I fråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.
- ytter- och innerfönster samt ytter- och innerdörrar,
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar.
- Tillse att minst en brandvarnare är i funktion

Föreningen svarar sålunda för

- Reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.
- I fråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsavla,
- målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning,
- reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit
 1. genom bostadsrättshavarens vållande, eller
 2. genom vårdslöshet eller försummelse
 - a. av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar denne,
 - b. någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
 - c. någon som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande tillämplighet gälla som vid brand eller rörledningsskada.

Är bostadsrätten försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Ingår i upplåtelsen mark i anslutning till lägenheten skall bostadsrättshavaren underhålla marken i ett gott skick.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

12 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 11 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Försäkring

13 §

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och så kallad tilläggförsäkring, i det fall inte föreningen tecknat sådan kollektivt varvid bostadsrättshavaren svarar för självrisk och åldersavdrag. Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna speciell glasruteförsäkring om så erfordras på grund av lägenhetens eller lokalens storlek på fönster.

Ändringar i lägenheten.

14 §

Bostadsrättshavaren får inte företaga förändringar i lägenheten utan styrelsens tillstånd, om förändringen

1. medför ingrepp i bärande konstruktion,
2. innefattar installation eller flyttning av våtutrymme, toalett eller kök,
3. avser mark, balkong, terrass, uteplats, förråd eller garage, eller
4. annars är till påtaglig skada för föreningen.

Bostadsrättshavare som företar ej tillåtna förändringar i lägenheten utan styrelsens medgivande kan bli ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsföreningen.

Ordning och skick.

15 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall 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 boendemiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavare skall noggrant se till att detta följs av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap. 12 § tredje stycket 2 i Bostadsrättslagen.

Om det förekommer störningar i boendet, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se 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 deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

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

Tillträde till lägenheten.

16 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 §.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap.

11 § Bostadsrättslagen eller när bostadsrätten skall tvångsförsälgas enligt 8 kap. Bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall 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 besluta om särskild handräckning.

Andrahandsupplåtelse.

17 §

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt 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. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Samtycke behövs dock inte,

- om en bostadsrätt förvärvat vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning 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 kommun eller landsting.

Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelse enligt första och andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får ändå upplåta lägenheten i andra hand, om tillstånd lämnats av Hyresnämnden. Sådant tillstånd lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

18 §

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

medlem.

Användning av lägenheten.

19 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast återropa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

20 §

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Förverkande.

21 §

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning om;

1. a. bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
b. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadsrättslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. lägenheten används i strid med 18 § eller 19 §,
4. bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyran sprids i fastigheten,
5. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 15 § skall iakttas vid användningen av lägenheten eller inte håller den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. tillträde till lägenheten vägras i strid med 16 § och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres, lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5 - 7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.
- 8.

Ifråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 21 § p 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad. Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

22 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 21 § första stycket 1 - 3 eller 5 - 8 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, kan han eller hon 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 15 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 21 § 4 eller 7 eller inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 21 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 21 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand på sätt som anges i 17 § som åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 15 § eller inte håller den tillsyn som krävs enligt samma paragraf.

23 §

Är nyttjanderätten enligt 21 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte skiljas på grund av dröjsmålet från lägenheten om,

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

Är det fråga om 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 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 1 och 2 gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften i rätt tid, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avhysning får meddelas tidigast tre vardagar efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

24 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i 21 § första stycket 1, 4 - 6 eller 8 är han eller hon skyldig att genast avflytta, om icke annat följer av 23 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan än i 21 § angiven orsak, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.

25 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 21 §, får bostadsrätten tvångsförsälgas för bostadsrättshavarens räkning så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad. Av vad som influtit genom försäljning får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet utsedde gode mannen tagits ut, uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Styrelse och revisorer.

26 §

Styrelsen ska bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter och högst 3 suppleanter. Styrelsen utses av föreningsstämma. Mandattiden är ett eller två år. Om stämman finner lämpligt kan även personer utan medlemskap i föreningen väljas till ledamot eller suppleant.

27 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsföret när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening vilken de flesta röstande förenar sig. Vid lika röstetal gäller den mening som biträdes av styrelsens ordförande. När minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enhällighet för beslutets giltighet. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter i förening.

28 §

Styrelsen åligger bland annat att;

- svara för föreningens organisation och förvaltning,
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för räkenskapsåret,
- upprätta underhållsplan för åtgärder på föreningens fastighet,
- besiktiga föreningens fastighet i lämplig omfattning,
- föra medlems- och lägenhetsförteckning,
- vid sammanträden föra protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter, revisorer och annan efter styrelsebeslut,
- senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning,
- senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla revisionsberättelse och årsredovisning tillgänglig.

29 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt, inte heller riva, bygga om eller bygga till sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

30 §

En eller två revisorer och högst två suppleanter utses av ordinarie föreningsstämma intill dess nästa stämma hållits.

Revisor åligger att löpande granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma.

31 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter avslutat bokslutsår.

32 §

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl därtill eller när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

33 §

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

34 §

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman och innehålla uppgift om de ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden är de som tagits upp i kallelsen. Föreningsstämma eller extra föreningsstämma får hållas helt digitalt om det framgår av kallelsen tillsammans med uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och rösta. Kallelse till föreningsstämma, och andra meddelanden till föreningens medlemmar, ska ske genom utdelning eller anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel behandlas i 1 kap. 8 § lag om ekonomiska föreningar (1987:667).

35 §

På dagordning till ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- A) Stämmans öppnande av den styrelsen utsett
- B) Godkännande av dagordning
- C) Val av ordförande vid stämman
- D) Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- E) Val av en eller två justerare
- F) Fastställande av röstlängd
- G) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- H) Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- I) Styrelsens årsredovisning
- J) Revisorernas berättelse
- K) Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
- L) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut om resultatdisposition
- N) Arvode åt styrelsen och revisorerna
- O) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- P) Val av revisor/er och suppleant/er
- Q) Val av valberedning
- R) Övriga anmälda ärenden
- S) Stämmans avslutande

På dagordning till extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt punkt A-H ovan, endast anges de ärenden som ska behandlas.

36 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

37 §

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som endast får vara äkta make, sambo, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftlig, dagtecknad fullmakt, som gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två medlemmar. En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträdet har yttranderätt.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

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.

38 §

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor hos styrelsen vara tillgängligt för medlemmarna.

Upplösning och likvidation.

39 §

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

Övrigt.

40 §

I allt varom ej här ovan stadgats gäller vid varje tidpunkt gällande lag om bostadsrätt och andra tillämpliga lagar.