

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Upplandsgatan 77 i Matteus församling, Stockholms kommun.

OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Upplandsgatan 77.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i bostadsrättsföreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE

§ 4 Medlemskap

Medlem av bostadsrättsföreningen ska vara fysisk person, en eller flera tillsammans. Medlemskap i bostadsrättsföreningen är inte öppet för juridisk person.

Medlemskap i bostadsrättsföreningen får beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av bostadsrättsföreningen eller som övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen om de villkor för medlemskap som föreskrivs i dessa stadgar är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Till medlem får ej antas någon som kan förmodas komma att i bostadsrättsföreningens hus bedriva sådan verksamhet som kan skada bostadsrättsföreningen eller medlemmarnas gemensamma intressen. Inte heller får den antas till medlem som är försatt i konkurs eller kan förmodas vara på obestånd.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

§ 5 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen med iakttagande av villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar och bestämmelser om medlemskap enligt bostadsrättslagen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap så snart det är möjligt från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur bostadsrättsföreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Bostadsrättshavare äger ej utan styrelsens särskilda medgivande inneha mer än en bostadsrätt i bostadsrättsföreningen.

Anmälan om utträde ur bostadsrättsföreningen ska ske skriftligen till styrelsen.

Fråga om uteslutning prövas av föreningsstämman.

§ 6 Övergång av bostadsrätt

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt ska till bostadsrättsföreningens styrelse lämna skriftlig anmälan härom med angivande av till vem överlåtelse skett samt villkor och datum för överlåtelsen.

§ 7 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare får förvärvaren utöva bostadsrätten endast om denna är eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

§ 8 Familjerättsliga förvärv

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

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 9 Årsavgift, andelstal och insats

Årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrätterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att bostadsrättsföreningens ekonomi är långsiktigt hållbar och ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet och omkostnader. Vidare ska årsavgiftens storlek medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Årsavgiften avvägs så att den, i förhållande till lägenhetens yta, med ett tillägg på 5 kvm till varje lägenhet samt 1 kvm till varje lägenhet hörande balkong, fransk balkong eller altandörr, motsvarar vad som av nämnda kostnader och avsättningar belöper på bostadsrätten. Den del av årsavgiften som avser balkong, fransk balkong, eller altandörr avsätts till en särskild fond för framtida underhåll.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Andelstal och insats

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

§ 10 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och upplåtelseavgift

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av gällande prisbasbelopp.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1 procent av gällande prisbasbelopp.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut efter beslut av styrelsen.

Avgift för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 procent av gällande prisbasbelopp per år. Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under en del av en månad räknas som en hel månad.

Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt och vid de tidpunkter som styrelsen bestämmer.

Om överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

FONDER OCH UNDERHÅLL

§ 11 Fonder och underhållsplan

Fond för yttre underhåll

Bostadsrättsföreningen ska ha en särskild fond för yttre underhåll. Medel ur fonden får användas för att bekosta reparationer, underhåll och förbättringar av bostadsrättsföreningens fastighet. Styrelsen ska i enlighet med upprättad och långsiktig underhållsplan reservera, respektive avsätta, medel för yttre underhåll.

Fond för framtida underhåll

Bostadsrättsföreningen ska ha en särskild fond för framtida underhåll. Medel ur fonden får användas för att bekosta underhåll av balkonger, franska balkonger och altandörrar. Avsättning till fonden sker årligen och med den del av årsavgifterna som enligt § 9 avser balkong, fransk balkong eller altandörr.

Underhållsplan

Styrelsen ska

- upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,

- årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
- se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, och
- regelbundet uppdatera underhållsplanen.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 12 Bostadsrättshavarens skyldigheter

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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 och utanför huset. Han eller hon ska efterleva dessa stadgar och de särskilda föreskrifter som bostadsrättsföreningen i överenskommelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av den som hör till bostadsrättshavarens hushåll, den som besöker bostadsrättshavaren som gäst, den som bostadsrättshavaren har inrymt eller den som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

§ 13 Reparationer och underhåll

Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som att reparera lägenhetens inre och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 17.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. eldstäder,
4. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
5. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm och tätningslister,
6. ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar,
7. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett,
8. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
9. målning av radiatorer och värmeledningar,
10. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten, armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,

14. brandvarnare, samt
15. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.

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

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar (så kallad hemförsäkring med bostadsrättstillägg). Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt ovan i denna paragraf, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för reparation och underhåll av:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamloppsledningar),
2. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med, samt
3. ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet, inklusive ventilationsdon som utgör del av husets ventilation.

§ 14 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten. Skulle ohyra upptäckas i utrymme som tillhör lägenheten, är bostadsrättshavaren ansvarig för att utan dröjsmål underrätta styrelsen därom.

§ 15 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd och avhjälpande av brist

Styrelsen får i särskilda fall besluta om att kostnader för reparation av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenheten, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i bostadsrättsföreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad, ska bekostas av bostadsrättsföreningen.

Styrelsen får också besluta att kostnader för tillsyn av utrustning och reparationer som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare ungefär lika, ska bekostas av bostadsrättsföreningen om arbetet utförs i bostadsrättsföreningens regi.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 16 Uppförande av balkong, fransk balkong eller altandörr

Vid uppförande av balkonger, fransk balkong eller altandörr skall den enskilde bostadsrättsinnehavaren träffa avtal med bostadsrättsföreningen om villkor och ekonomiska skyldigheter. Alla kostnader i samband med byggande åvilar den enskilde bostadsrättsinnehavaren.

Balkong, fransk balkong eller altandörr skall underhållas och vårdas för gemensam trevnad. Bostadsrättshavaren svarar för snöskottning och renhållning. Balkong eller altan får ej användas som förvaringsutrymme.

§ 17 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får endast vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Vid all förändring i fastigheten ska varsamhetskravet i plan- och bygglagen beaktas.

§ 18 Bostadsrättsföreningens rätt till tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick. Bostadsrättsföreningen har också rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Bostadsrättsföreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen enligt första stycket har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 19 Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får ej använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller annan medlem.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Bostadsrättsföreningen disponerar ensam fastighetens fasader och tak för reklam eller dylikt.

§ 20 Inrymma utomstående

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

§ 21 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan fysisk person för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till högst sex månader i taget, och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

Uthyrning (via sajter som AirBnB och liknande) är att likställa med andrahandsuthyrning.

§ 22 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. *Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift*; om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet;

2. *Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse*; om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet;
3. *Olovlig upplåtelse i andra hand*; om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
4. *Annat ändamål*; om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda;
5. *Inrymma utomstående*; om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem;
6. *Ohyra*; 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 utan skälig anledning dröja med att underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
7. *Vanvård, störningar och liknande*; om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler.
8. *Vägrat tillträde*; om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta;
9. *Skyldighet av synnerlig vikt*; om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt
10. *Brottsligt förfarande*; om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

En uppsägning ska vara skriftlig.

§ 23 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska bostadsrättsföreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavare att vidta rättelse innan bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 24 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) styrelseledamöter med lägst en (1) och högst tre (3) styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelseledamot och suppleant för styrelseledamot skall vara medlem och tillika bostadsrättshavare i bostadsrättsföreningen. Bostadsrättshavarens make eller bostadsrättshavare närstående, som i bostadslägenhet varaktigt sammanbor med bostadsrättshavare, får också vara styrelseledamot eller suppleant utan att vara medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 25 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande samt sekreterare, om inte föreningsstämma beslutat annorlunda. Bostadsrättsföreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

§ 26 Beslutsförhet

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs att de som röstar för beslutet utgör mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som de blivit valda, om inte annat bestämts av föreningsstämman.

§ 27 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 28 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara minst en och högst två, samt högst en suppleant. Samtliga väljs av föreningsstämman.

Av revisorerna, vilka inte behöver vara medlemmar i bostadsrättsföreningen, ska minst en vara auktoriserad. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast två veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 29 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två (2) ledamöter. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 30 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december (kalenderår).

Senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Årsredovisning ska bestå av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 31 Föreningsstämma

Vid föreningsstämman utövar medlemmarna sin rätt att besluta i bostadsrättsföreningens angelägenheter. Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast den 30 juni.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman. Ombud får företräda högst en medlem. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

§ 32 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla tydliga uppgifter om de ärenden som ska behandlas. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller, om bostadsrättslagens bestämmelser för elektronisk kommunikation har uppfyllts, via e-post.

Föreningsstämma ska hållas i Stockholm.

§ 33 Rätt att få ärende behandlat på föreningsstämma

En medlem har rätt att få ett ärende behandlat vid en föreningsstämma om han eller hon skriftligen begär det hos styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 34 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande och stämмоordförandens val av protokollförare.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
5. Val av en eller två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
6. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Godkännande av dagordning.
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelsen.
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
10. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
11. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Beslut om antalet revisorer och revisorssuppleanter som ska väljas.
15. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
18. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller bostadsrättsföreningens stadgar.

§ 35 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

§ 36 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag. Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutna omröstning anses inte röstning ha skett.

§ 37 Jäv

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

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot bostadsrättsföreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot bostadsrättsföreningens intresse.

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

§ 38 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. I fråga om protokollets innehåll gäller att

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet;
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet; samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Det ska justeras av ordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av minst en justeringsman som har utsetts av föreningsstämman. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

§ 39 Upplösning, utdelning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

§ 40 Frågor som inte regleras i bostadsrättsföreningens stadgar

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Bostadsrättsföreningen kan utfärda ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§ 41 Ändringar av bostadsrättsföreningens stadgar

Bostadsrättsföreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.