

FÖRETAGSNAMN, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 § Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen New York 8

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

2 § Föreningens ändamål

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.

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

MEDLEMSKAP

3 § Ansökan om medlemskap

Fråga om att bevilja medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen ska i sin prövning följa bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen (BL).

Ansökan om medlemskap i föreningen ska göras skriftligen. Till ansökan ska bifogas kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har rätt som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Om medlemskap beviljas ska, om styrelsen inte beslutar något annat, medlemskapet gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerat, genast. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska beviljat medlemskap gälla från dagen för styrelsens beslut.

Om överprövning av styrelsens beslut om vägrat medlemskap finns särskilda regler i bostadsrättslagen.

4 § Rätt till medlemskap

Medlemskap kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse från föreningen eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om villkoren i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

5 § Medlemskap för fysisk person

Om en fysisk person förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet inte avser att bosätta sig permanent i lägenheten har föreningen rätt att neka medlemskap.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller maka får maken eller maken inte nekas medlemskap. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren.

6 § Medlemskap för juridisk person

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får nekas medlemskap i föreningen. Temporärt undantag är att medlemskap kan beviljas i samband med ombildning till bostadsrätter. Medlemskapet är då tidsbegränsat i avvaktan på överlåtelse till fysisk slutanvändare kan ske.

En kommun eller region som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte nekas medlemskap i föreningen.

UPPLÅTELSE, ÖVERGÅNG OCH UTÖVANDE AV BOSTADSRÄTT

7 § Upplåtelse

Bostadsrätt upplåts skriftligen och endast till medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska innehålla parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus.

8 § Överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skriva under av säljaren och köparen. Överlåtelseavtalet 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.

9 § Ogiltiga överlåtelser

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte beviljats medlemskap, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 10 § får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

Om ogiltighet vid brister i formföreskrifter vid upplåtelse eller överlåtelse finns särskilda bestämmelser i bostadsrättslagen.

10 § Rätt att utöva bostadsrätt

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om denne beviljats medlemskap i föreningen.

Panträttshavares förvärv

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 bostadsrättslagen och då har 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 tvångsförsljas enligt bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Dödsbos utövande av bostadsrätten

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten även om 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 bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

11 § Bodelning arv, testamente m.m.

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 bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

12 § Avsägelse av bostadsrätt

Enbostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år efter upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

INSATS OCH AVGIFTER

13 § Årsavgift, andelstal och insats

Varje bostadsrättshavare ska betala årsavgift till föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet samt de i 41§ angivna avsättningarna. Årsavgiften fastställs av styrelsen och ska fördelas mellan bostadsrätterna i förhållande till deras andelstal.

Andelstal fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av befintligt andelstal som innebär rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska fattas på en föreningsstämma. Ett sådant beslut blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, renhållning och el kan erläggas efter förbrukning. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas efter förbrukning eller med lika belopp per lägenhet.

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

Insats för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av insats fattas på en föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

14 § Andra avgifter

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

Överlåtelseavgift får tas ut av förvärvaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Pantsättningsavgift

får tas ut av pantsättaren med högst 1 procent av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelser får för en lägenhet tas ut med högst 10 procent av gällande prisbasbelopp per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten i andra hand. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

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

och 13 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift eller försening ersättning samt inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

ANSVAR FÖR MARK, HUS OCH LÄGENHETER

15 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage och andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen,

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som styrelsen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren svar sålunda för skötsel, underhåll och reparationer av bland annat följande i lägenheten.

- a) Ytskikt på väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt; bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt, b) Icke bärande innerväggar,
- c) Fönster och fönster-/balkongdörr hörande glas, bågar, spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter, tätningslister och tröskel samt invändig målning; bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för utbyte av fönster och fönster/balkongdörr.
- d) Ytterdörr samt till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, tätningslister, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavarens ansvarar även för reparation och målning av ytterdörr, vid reparation, målning och byte av ytterdörr ytterdörr ska föreningens instruktioner gällande utseende, brand- och ljudklass följas,
- e) Innerdörr och säkerhetsgrind inklusive karmar
- f) Lister, foder och stuckaturer,
- g) Inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror, såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschvägg, duschkabin och dylikt,
- h) Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa är åtkomliga från och befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i) Anslutningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packningar till dessa,
- j) Vattenlås och golvbrunn inklusive klämring samt rensning av dessa,

- k) Rensning av vattenledningar till de delar ledningarna är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- l) Varmvattenberedare,
- m) Elektrisk golvvärme, elhandukstork och elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- n) Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jorfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- o) Eldstad, braskamin och kakelugn; inklusive rökgångar inuti dessa och rökgångl, p) Ventilationsdon,
- q) Köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem; bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpens armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter, r) Brandvarnare, och
- s) Ändringar och installationer som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten; detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement.

Om lägenheten är försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte ut svara för an styrelsens tillstånd anbringa annat ytskick än det ursprungliga.

Övriga anordningar såsom luftvärmepumpar, inglasningspartier, belysningsarmaturer, markiser etc. får sättas upp endast efter styrelsens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel, underhåll och reparationer av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

16a i § Bostadsrättsföreningens ansvar

Föreningen svarar för att hålla huset, marken och lägenheterna i gott skick i den mån ansvaret inte åligger bostadsrättshavaren.

Föreningen ansvarar bland annat för:

- a) Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- b) Vattenfylld radiator, förutom målning; vattenburen handdukstork och vattenburen golvvärme, om föreningen försett lägenheten med dessa,
- c) I fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp,
- d) Målning av fönster och fönster-/balkongdörr inklusive målning mellan fönsterbåge, dock med undantag för insidan av fönster och fönster-/balkongdörr; utbyte av fönster och fönster-/balkongdörr,
- e) Ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem och
- f) Tillhandahållande av brandvarnare.

16 § Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra

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

1. Bostadsrättshavarens uppsåt, vårdslöshet eller försummelse, eller
2. Uppsat, vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst,
 - någon annan bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för bostadsrättshavarens räkning utfört arbete i lägenheten.

För reparationer på grund av brandskada som uppkommit genom uppsåt, vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren är bostadsrättshavaren ansvarig endas om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

16 § Övertagande av underhållsansvar

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och avse åtgärder som företas i samband med underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHETER

17 § Försummelse av underhållsansvar

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Detsamma gäller om bostadsrättshavaren utför en åtgärd i strid mot § 20.

18 § Bostadsrättshavares skyldighet att anmäla brist

Bostadsrättshavaren är skyldig att snarast till föreningen anmäla fel och brister som omfattas av föreningens ansvar.

19 § Försäkring

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring. Bostadsrättshavaren bör även teckna sådan försäkring som omfattar skador på de delar av fastigheten som bostadsrättshavaren ansvarar för (bostadsrättstillägg). Om föreningen tecknar sådan försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren vid försäkringsfall för kostnad för självrisk, åldersavdrag och dylikt.

20 § Ändringar i lägenheten

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.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. 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.

21 § Tillträde till lägenheten

Företrädare för föreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller om bostadsrätten ska tvångsförsälas, är bostadsrättshavaren skyldig att låta olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan föreningen begära särskild handräckning hos Kronofogden.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

22 § Användning i strid med lägenhetens ändamål

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.

23 § Störningar m.m.

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 försämrar deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens trivsel- och ordningsregler.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av

1. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
2. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenhet, eller
3. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Föregående stycke 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.

24 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annans för självständigt brukande endast om styrelsen skriftligen ger sitt samtycke. 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 icke

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

25 § Inneboende

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

26 § Förverkande av nyttjanderätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

- a) bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
- b) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- c) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
- d) lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
- e) bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom uppsåt, vårdslöshet eller försummelse är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
- f) om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar regler om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens trivsel- och ordningsregler
- g) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- h) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

- i) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmedlikartad verksamhet, vilken utgör eller till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella tjänster mot ersättning,
- j) bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en förändring i lägenheten som anges i § 20.

Nyttjande rätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

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

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av Kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

FÖRENINGSFÖRTECKNING

27 § Medlems- och lägenhetsförteckning

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

28 § Räkenskapsår

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

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

29 § Styrelseledamöter

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst två suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs samtidigt av föreningen på ordinarie stämma för en mandattid om ett eller två år.

Till styrelseledamot eller suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelseuppdrag upphör vid slutet av den ordinarie föreningsstämman det år mandattiden löper ut. Styrelseledamot och suppleanter kan väljas om.

30 § Konstituering och styrelsebeslut

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsföret 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 beslutsföret är närvarande, krävs enighet om belöten.

31 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelseledamöterna två i föreningen. Ensam styrelseledamot får inte göra uttag ens med fullmakt.

32 § Styrelsens behörighet

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända förening dess fasta egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

32 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen bland annat att

- a) 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),

- b) upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
- c) minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret
- d) senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt att
- e) protokollföra alla sammanträden; protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

33 § Revisorer

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två revisorssuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie stämma. Minst en revisor ska inte vara medlem i föreningen. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant. Det åligger revisorn att

- a) verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt
- b) senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

34 § Valberedning

Ordinarie föreningsstämma ska välja en valberedning med minst två ledamöter. Ledamöterna väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. En av ledamöterna ska vara sammankallande. Det åligger valberedningen att

- a) på ordinarie föreningsstämma lämna förslag på personer att väljas till styrelseledamöter, suppleanter och eventuella lekmannarevisorer, samt att
- b) på ordinarie föreningsstämma lämna förslag på arvode och annan ersättning till styrelse och eventuella lekmannarevisorer.

FÖRENINGSSTÄMMA

35 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till detta. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tionde del av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

Styrelsen är skyldig att kalla till ordinarie eller extra föreningsstämma när sådan ska hållas.

36 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

37 § Kallelse och andra meddelande till medlemmarna

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i

kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

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

Kallelse till ordinarie och extra stämma ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman. Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

- a) en fråga om ändring av stadgarna,
- b) en fråga om likvidation,
- c) en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
- d) en fråga om förenklad avveckling.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller e-post. Kallelse eller meddelande med brev eller e-post ska skickas till den adress som medlem uppgett. Om medlem som inte bor i huset begärt det, ska kallelse skickas med post eller e-post på i lagen angett sätt.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

38 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande punkter:

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare tillika rösträknare.
6. Godkännande av dagordning.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Fråga om utomstående närvarorätt.
9. Föredragning av föreningens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdispositionen.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, valberedning och eventuella lekmannarevisorer för nästkommande verksamhetsår.
15. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Tillsättande av valberedning.
18. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-8 och 19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelse till stämman.

39 § Stämmoprotokoll

Vid stämma ska protokoll föras. I protokollet ska antecknas de beslut som föreningsstämman har fattat. Om beslut fattas genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen utfallit. Om röstlängd upprättats, ska denna tas in i eller läggas som bilaga till protokollet.

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

40 § Rösträtt, omröstning, biträde och ombud

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller anna närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska inneha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är medlem i föreningen eller är make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

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 enhälligt beslutats av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud biträde och stämmofunktionär har alltid rätt att närvara vid stämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte stämman eller dess ordförande beslutar om sluten omröstning. Vid val ska sluten omröstning ske om någon röstberättigad begär det. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av stämmans ordförande.

De fall – bland annat frågan om ändring av dessa stadgar – där särskilda villkor gäller för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen.

FONDERINGAR, TILLGÅNGAR OCH VINST

41 § Underhållsplan och avsättning till fond

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningen fastighet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

42 § Vinst

Uppkommer vinst ska efter avsättningar enligt 41 § balanseras i ny räkning, om stämman inte beslutar annat.

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

43 § Föreningens tillgångar vid upplösning

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

ÖVRIGT

43 § Kompletterande lagstiftning

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