

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Salemstaden, Rönninge

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Salemstaden, Rönninge.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende, om inte annat särskilt avtalas, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Salems kommun, Rönninge.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Styrelsen skall så snart det kan ske, från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har styrelsen rätt att ta en kreditupplysning eller motsvarande avseende sökandens ekonomi på dennes bekostnad.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om det kan antagas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t.ex. hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

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

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Innehavare av bostadsrättslägenhet som har balkong upplåten med bostadsrätt påförs en förhöjd årsavgift genom erläggande av fondavgift enligt § 39.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

6 § Ansvar för lägenhetens skick m.m.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl.a. för

- ledningar för avlopp, värme, el, ventilation och vatten – till de delar dessa befinner sig i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande invändigt och utvändigt glas, lister, karm, foder, tätningslister, handtag, beslag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för utbyte av bostadslägenhetens ytterdörr och dess karm. Bostadsrättshavaren svarar för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida. Med ytterdörr menas här även balkong- och altandörr.
- glas och bågar i inner- och ytterfönster och till fönster hörande beslag, handtag och lås samt all målning förutom utvändig målning
- egna installationer
- icke bärande innerväggar samt ytskikt på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande tätskikt och behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt
- lister och foder
- elektrisk eller vattenburen golvvärme
- radiator och handdukstork, såväl elektriska som vattenburna, och kopplingsanordning till dessa
- eldstäder
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar, informationsledningar (telefon, kabel-TV, data m.m.) i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- svagströmsanläggningar

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporlin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin, torktumlare och torkskåp inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren, utöver ovanstående, för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- rensning av vattenlås

Bostadsrättshavaren svarar även för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna paragraf.

När föreningen har fullgjort sin reparations- eller underhållsskyldighet åligger det bostadsrättshavaren att återställa lägenheten till det skick lägenheten hade innan åtgärd vidtogs, i den mån åtgärden inte föranletts av föreningens åsidosättande av sin reparationskyldighet och försummelse.

Om lägenheten är upplåten med balkong, altan, uteplats eller uterum svarar bostadsrättshavaren för tillsyn och skötsel innefattande bl.a. renhållning och snöskottning.

Det åligger varje bostadsrättshavare att teckna och inneha ansvarsförsäkring för sin bostad avseende ersättningskyldighet som kan uppkomma.

7 § Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, vilket även omfattar utförande av ändringsarbeten på icke fackmannamässigt sätt, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

8 § Tillträde till lägenheten

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 7 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

9 § Mark m.m.

Av den mark, som tillhör Stockholms stad och som föreningen innehar med tomträtt, får bostadsrättshavare, med de begränsningar som följer av likhetsprincipen, denna paragraf och av föreningen vid varje tillfälle gällande ordningsregler, för egen del vederlagsfritt nyttja begränsat markområde i direkt anslutning till medlemmens bostadsrättslägenhet. Bostadsrättshavaren är skyldig att informera sig vad angivna begränsningar innebär för dennes nyttjande av markområdet genom kontakt med styrelsen.

Innehas bostadsrätten av flera medlemmar innehas nu angiven rätt gemensamt av medlemmarna.

Marken ingår inte i bostadsrättsupplåtelsen och bostadsrättshavares rätt att nyttja marken sträcker sig inte längre än föreningens rätt och upphör om föreningens rätt upphör att gälla.

Med rätten att nyttja marken följer skyldighet att på samma sätt som lägenheten väl vårda marken med vad därtill hör samt iaktta ordning, sundhet och gott skick vid nyttjande därav. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens vid varje tillfälle gällande ordningsregler för medlems nyttjande av markområdet. Det är av synnerlig vikt för föreningen att bostadsrättshavares skyldighet enligt ovan fullföljs. Åsidosättande kan medföra att bostadrätten förverkas enligt § 15.

Markområdet skall ha ett enhetligt utseende och föreningen/styrelsen kan i den delen komma att meddela närmare föreskrifter utöver följande.

Bygg- och marklovspliktiga åtgärder får endast ske i enlighet med gällande detaljplan och tillämpliga lagar samt efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar alltid för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Grävning (utöver vid sedvanlig plantering av växter) och anläggning av altan/uteplats, staket, häckar m.m. på markområdet eller ändringar därav får endast företas efter styrelsens skriftliga godkännande och i enlighet med nedan angivna villkor eller de närmare villkor som föreningen/styrelsen kan komma att besluta.

Altan/uteplats: altan i trä och/eller uteplats belagd med plattor/stenar får placeras i direkt anslutning till fasadens fram- och/eller baksida och/eller gavel med ett maximalt djup om 4,5 meter räknat från fasad och en maximal bredd lika med fram-, bak- eller gavelsida. Angivna mått kan begränsas av asfalt/trottoar/gångstig/kantsten etc, myndighetstillstånd och i övrigt enligt gällande lagstiftning, detaljplan och kommunala föreskrifter (ex. altanhöjd).

Staket: med maximal höjd om 90 cm får placeras fram till asfalt/trottoar/gångstig/kantsten på framsida och, med de begränsningar som följer av likhetsprincipen, inte närmare än 70 cm från asfalt/trottoar/gångstig/kantsten på bak- och gavelsida, i övrigt enligt gällande detaljplan.

Häckar/buskar m.m: får planteras fram till asfalt/trottoar/gångstig/kantsten på framsida och, med de begränsningar som följer av likhetsprincipen, inte närmare än 70 cm från asfalt/trottoar/gångstig/kantsten (gäller från yttersta grenarna, d.v.s. även när häcken/busken är uppvuxen) på bak- och gavelsida. Häckar/buskar får inte störa grannar och skall vara väl skötta och inte skymma sikten för bilar, cyklister etc. All plantering, oavsett växtlighet, skall planteras minst 50 cm från husfasad.

Markområde utanför häck/buskar/staket: om häck/buskar/staket uppförts på bak- och/eller gavelsida hör det till bostadsrättshavarens skyldighet att sköta markområdet 70 cm utanför häcken/busken/staketet.

Föremål (altan, uteplats, altantak, planteringar, staket etc) som bostadsrättshavare tillför markområde utgör inte fastighetstillbehör. Bostadsrättshavare ansvarar för reparation och underhåll av föremålen.

Vid överlåtelse av bostadsrätten har frånträdande bostadsrättshavare skyldighet att informera förvärvaren om vad som särskilt angivits om möjligheterna till nyttjande av markområde och de skyldigheter som följer därmed enligt denna paragraf. Önskar inte förvärvaren utöva nyttjanderätten och/eller ta över anbringade föremål har frånträdande bostadsrättshavare att på

egen bekostnad borttaga och återställa marken, fasader m.m. till av föreningen godtagbart skick.

För att föreningen skall kunna utföra erforderlig tillsyn eller reparation är bostadsrättshavare skyldig att bereda föreningen tillträde och skyldig att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera/gräva upp och återmontera/återplantera föremål som anbringats på markområde.

Vid misskötsel av skyldigheter enligt denna paragraf eller av meddelade ordningsregler äger styrelsen, om inte förverkandesituation föreligger, fastställa villkoren för bibehållande och/eller avlägsnande av föremål alternativt säga upp bostadsrättshavares nyttjanderätt till markområde.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN M.M.

10 § Gemensam underhållsåtgärd

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

11 § Förändringar i lägenheten m.m.

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som innebär ändring av bostadslägenhetens planlösning, ventilation, ombyggnad av kök, badrum, eldragning eller åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

Bostadsrättshavaren har att betala föreningens skäligena kostnader som är föranledda av bostadsrättshavarens begäran om tillstånd att företa väsentliga förändringar i lägenheten.

Åtgärder i lägenheten som kräver särskild behörighet, såsom exempelvis vid installation av el och våtrum, får endast företas av behörig installatör på fackmannamässigt sätt enligt gällande branschregler och lag. Innan åtgärder vidtas ska erforderliga behörighetshandlingar tillställas föreningen och, om åtgärden är sådan att tillstånd enligt ovan krävs, tillstånd erhållas av föreningen.

Styrelsen får besluta om att bostadsrättshavaren skall erlägga deposition såsom säkerhet för eventuella skador som kan uppkomma på grund av bostadsrättshavarens renovering.

Anordningar som parabolantenner, värmepumpar, markiser, balkonginglasningar, belysningsarmaturer, solskydd etc. får monteras fast på yttre fasader på föreningens byggnader endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren ansvarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar liksom för eventuell skada om inte annat skriftligen överenskommit.

12§ Balkong

Vill bostadsrättshavare att balkong skall byggas skall bostadsrättshavaren underrätta styrelsen därom. Byggnation av balkong får endast ske efter styrelsens skriftliga godkännande och i enlighet med nedan angivna villkor eller de närmare villkor som styrelsen kan komma att besluta.

Byggnation av balkong sker av föreningen genom styrelsens försorg. Bostadsrättshavaren bekostar byggnationen av balkongen i sin helhet. Balkongen får endast utformas enligt de ritningar som är godkända av Salems kommun i gällande detaljplan. Mellan bostadsrättshavaren och föreningen skall avtal om tillägg till upplåtelseavtal träffas varvid balkongen upplåts med bostadsrätt och för all framtid utgör en del av lägenheten.

Beträffande underhåll av balkong hänvisas till §§ 4, 6 och 39.

STÖRNINGAR, SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK M.M.**13 §**

När bostadsrättshavare 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 bostadsmiljö att det inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen/styrelsen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

Det är av synnerlig vikt att bostadsrättshavaren följer de ordningsregler som föreningen/styrelsen beslutar. Åsidosättande kan medföra att bostadsrätten förverkas enligt § 15.

ANDRAHANDSUTHYRNING M.M.**14 §**

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till andrahandsupplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Bostadslägenheten får inte upplåtas i andra hand till juridisk person.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

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

NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE M.M.

15 § Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller årsavgift, vilket även omfattar avgift till fond,
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem,
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, vanvårdar lägenheten, åsidosätter sina skyldigheter enligt 13 § vid användningen av lägenheten eller ej rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen/styrelsen meddelar,
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 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 för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

16 § Rättelseanmaning

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

17 § Uppsägning

En uppsägning skall vara skriftlig. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

18 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning p.g.a. förverkande skall bostadsrätten tvångsförsälas så snart som möjligt, om inte föreningen,

bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat.

STYRELSEN

19 §

Styrelsen består av minst fem och högst nio ledamöter samt högst en suppleant

Ordförande väljs av föreningsstämman för ett år i taget.

Styrelseledamöter/styrelsesuppleant väljs av föreningsstämman för högst två år i taget.

Till styrelseledamot/styrelsesuppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus eller annan person som besitter särskild kunskap som är till gagn för föreningen.

Styrelsen utser inom sig vice ordförande, sekreterare, stigrådsansvarig och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen skall verka för att inom föreningen ha ett aktivt stigråd på respektive stig samt ta fram handlings- och samverkansplan för stigrådets funktion och samarbete med styrelsen.

Valberedningen och sammankallande väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen består av minst två och högst tre personer, vilka inte får inneha styrelseuppdrag under valberedningsuppdraget. Valberedningens förslag skall vara styrelsen tillhanda en månad innan ordinarie föreningsstämma för förankring hos medlemmarna.

20 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

21 §

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Suppleanten har rösträtt när ledamot är frånvarande eller när ledamot avgått.

22 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller besluta om att företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Förutsatt att berörda grannars godkännande erhållits äger styrelsen dock rätt att lämna bostadsrättshavare tillstånd att installera och montera värmepump.

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande besluta om uttagande av nya pantbrev eller om ytterligare pantförskrivning av föreningens fastighet.

23 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen skall behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

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

RÄKENSKAPER OCH REVISION

24 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

25 §

Föreningsstämma skall utse en revisor och en revisorssuppleant. Revisorerna skall vara auktoriserade och väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästas ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar.

26 §

Revisor skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

27 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

28 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

29 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämman skall skriftligen anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

30 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

31 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, valberedning och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseordförande
15. Val av styrelseledamöter och suppleant
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

32 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

33 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

34 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

35 §

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

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om talan mot sig själv, befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse mot föreningen, talan mot sig själv, befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse mot föreningen beträffande annan om medlemmen ifråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

36 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

37 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**38 §**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, genom utdelning eller föreningens hemsida.

För vissa meddelanden har föreningen dock att iaktta bestämmelserna i bostadsrättslagen om avsändande av meddelanden i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

FONDER**39 §**

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Fond för underhåll av balkonger
- Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet kan avsättas till dispositionsfond.

Till fonden för underhåll av balkonger skall innehavare av bostadsrättslägenhet som har balkong upplåten med bostadsrätt månatligen avsätta ett belopp om 150:- kronor. Beloppet skall, fr.o.m. den 1 januari 2014, årligen höjas med 4 % av föregående års belopp alternativt med den högre procentsats som föranleds av en omräkning enligt Konsumentprisindex, KPI

(1980=100), varvid 150:- kronor är till 100 % anpassat till indextalet för oktober 2012, s.k. bastalet. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå på beloppet med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Höjning sker alltid fr.o.m. den 1 januari.

UNDERHÅLLSPLAN

40 §

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet i föreningens hus. Styrelsen skall tillse att föreningens egendom i enlighet med föreningens underhållsplan besiktigas i lämplig omfattning.

VINST

41 §

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

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

42 §

Om föreningen upplöses skall, om överskott uppstår, behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

ÖVRIGT

43 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig tillämplig lagstiftning.

Stadgarna har antagits vid

föreningsstämma den 24 april 2013

extra föreningsstämma den 12 juni 2013