



Kallelse

Medlemmarna i Brf Brinckan-Lehusen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2017.

Tid: Torsdagen den 18 maj klockan 19:00.

Plats: I aulan, Åsö vuxengymnasium, Blekingegatan 55.
(Ingång sker från skolgården)

Insläpp sker från klockan 17:30.

Till stämman ska ombud för medlem medföra fullmakt som bestyrker representationsrätten, se bilaga 1.

Glöm inte att ta med legitimation.



Dagordning för ordinarie föreningsstämma 18 maj 2017.

1. Stämmans 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. Upprättande och godkännande 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. Föredragning av valberedningens årsberättelse.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
15. Val av ledamöter och suppleanter till styrelsen.
16. Val av revisor och revisorssuppleant.
17. Fråga om arvoden till valberedningen för nästkommande verksamhetsår.
18. Val av ledamöter till valberedningen.
19. Inkomna motioner från medlemmar.
20. Propositioner från styrelsen.
21. Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut).
22. Stämmans avslutande.

Bilagor:

- Bilaga 1 Fullmakt
- Bilaga 2 Valberedningens årsberättelse
- Bilaga 3 Arvoden till styrelseledamöter
- Bilaga 4 Valberedningens förslag till styrelse
- Bilaga 5 Val av revisor
- Bilaga 6 Arvoden till valberedningen
- Bilaga 7 Styrelsens förslag till valberedning
- Bilaga 8 Motioner från medlemmar
- Bilaga 9 Propositioner från styrelsen.
- Bilaga 10 Förslag nya stadgar

Fullmakt

Härmed befullmäktigas

att vid föreningsstämman den 18 maj 2017 inom bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen företräda mig och utöva tillkommande rösträtt.

Stockholm den2017

.....
Namnteckning, medlems namn

.....
Namnförtydligande

Bevittnas:

.....
Namnteckning

.....
Namnförtydligande

Enligt 35§ andra stycket föreningens stadgar får medlem utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make, partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får företräda obegränsat antal medlemmar.

Valberedningens årsberättelse 2016-2017

Valberedningen lämnar följande årsberättelse för perioden från årsstämma 2016 till denna stämma.

På årsstämma, som hölls 2016, omvaldes valberedningen på 1 år.

Valberedning har under oktober och november intervjuat samtliga nyvalda ledamöter och suppleanter för att få en bild hur de har blivit introducerade och hur de uppfattar styrelsearbetet. I december hade valberedningen öppet hus tillsammans med styrelsen för att informera medlemmarna om valberedningens arbete. I februari, mars 2017 genomfördes intervjuer med samtliga ledamöter och suppleanter i styrelsen. Intervjuerna har gjorts för att säkerställa att arbetet i styrelsen fungerat på ett bra sätt och att styrelsen sammansättning är tillräcklig. Samtliga i styrelsen har också tillfrågats om de kan tänka sig en fortsatt mandatperiod.

Valberedningen har informerat medlemmarna om att komma in med förslag på fler kandidater till styrelsen. Meddelandet upp i alla portar, skickats på email till registrerade medlemmar och lagts ut på hemsidan..

Förutom ovan har valberedningen haft regelbundna möten på två till tre gånger per månad under perioden 2016-10 – 2017-04.

Följande personer har ingått i valberedningen under perioden: Christel Antoft Granwald, Stefan Rosengren och Åsa Göransson.

Stockholm 2017-04-23



Stefan Rosengren
Sammankallande



Christel Antoft Granwald



Åsa Göransson

Förslag till årsmötet från valberedningen angående arvodering.

Valberedningen föreslår att arvodering för styrelsen höjs med ett prisbasbelopp, till 7 prisbasbelopp om 44 800 kr, enligt 2017 års nivå, totalt 313 600 kr exklusive arbetsgivaravgifter.

Anledningen till höjningen är det ökade förväntade arbetet på grund av tomträttgäldsförhandlingar.

Detta arvode står styrelsen fritt att fördela inom sig.

Vi vill också betona skillnaden mellan arvode och ersättning. Arvode avser sådant som ligger inom ramen för förväntat arbete inom bostadsrättsstyrelsen.

Valberedningen föreslår att arvode till revisor utgår även fortsättningsvis på löpande räkning.

Valberedningens förslag till styrelse 2017 - 2018

Sittande styrelse med mandatperiod kvar

Lars Nordström
Ulf Wernersson
Martin Johansson
Henrik Mungenast

Förslag till styrelseledamöter på 2 år

Jan Lindelöf
Ola Ragnar Liljemark
Anna Rogalska Hedlund

Förslag till styrelseledamöter på 1 år

Ann Lindblad

Förslag till suppleanter på 1 år

Mikael Arkevret
Per Matses

Valberedningens förslag till revisor 2017 - 2018

Förslag till revisor på 1 år
Per Gustafsson, KPMG

Förslag till årsmötet från styrelsen angående arvodering av valberedningen.

Styrelsen föreslår ett prisbasbelopp om 44 800 kr, enligt 2017 års nivå, som arvode till valberedningen att fritt fördela. Arvodet utgår exklusive arbetsgivaravgifter.

Styrelsens förslag till valberedning 2017-2018.

Styrelsen föreslår omval av sittande valberedning på 1 år.

- Christel Antoft Granwald.
- Åsa Göransson.
- Stefan Rosengren.

Inkomna motioner från medlemmar till föreningsstämman 2017.

Motion 1. om att utreda kollektiv anslutning av bredband

Motionen inlämnad av Karl Malmberg, Fatburs kvarngata 28.

I de föreningar som jag har bott tidigare har föreningen förhandlat fram förmånliga avtal tack vare kollektivt avtal för bredband och ip telefoni. Jag föreslår att styrelsen får i uppdrag att utreda möjligheterna och ta in offerter från olika bredbandsleverantörer.

Styrelsens kommentar och förslag till beslut:

Styrelsen rekommenderar medlemmarna att bifalla motionen.

Motion2. angående upplåtelse av del av fläktrum i Fatburs Kvarngata 27.

Motionen inlämnad av Kristina och Ola Liljemark, Fatburs Kvarngata 27, lgh 653.

Bakgrund:

Högst upp i byggnaden på Fatburs Kvarngata 27 finns ett rum som är inrättat för fläktsystemet. I den inre delen av rummet finns en yta som inte används av föreningen. Föreningsstämman i maj 2015 beslutade att ge styrelsen i uppdrag att se över möjligheten att utnyttja föreningens gemensamma utrymmen och lokaler för att generera ökade intäkter. Styrelsen har identifierat den aktuella ytan som en sådan som skulle kunna avyttras och en arkitekt har anlitats som tagit fram en skiss över hur ytan skulle se ut om den omvandlas till bostadsyta, bilaga 1. Det har konstaterats att ytan inte kan omvandlas till en fristående lägenhet. Däremot kan ytan säljas till lägenheten under, med lägenhetsnummer 653.

Ärendet

Det är, både för föreningen och för lägenhetsinnehavaren under, ineffektivt att ytan inte används. Ytan kan inte nås av någon annan än lägenhetsinnehavaren under och den angränsar/påverkar inte någon annan lägenhet. Föreningen har hittills inte utnyttjat ytan och det finns inga konkreta planer på att använda den. Föreningen kan välja att ha kvar ytan oanvänd eller så kan föreningen förbättra sin ekonomi genom att sälja den.

Vid en försäljning kommer rummet att delas av. Vi är intresserade av att köpa 25 kvm av ytan, rummet kommer alltså bli något mindre än på den bifogade ritningen som visar en boyta om 30 kvm. Föreningen kommer att ha kvar den del av rummet som används för fläktsystemet. Den delen som idag är oanvänd kommer att användas som bostadsyta av köparen. Alla kostnader förenat med detta kommer att belasta köparen och medför inga kostnader för föreningen.

Enligt uppgift från mäklare är marknadsvärdet på ytan i befintligt skick maximalt 25 000 kr/kvm, eller 625 000 kr för 25 kvm.

Bedömning

För föreningen skulle en upplåtelse av ytan till lägenhetsinnehavaren medföra:

1. Att föreningen får en intäkt om 625 000 kr för upplåtelsen och att
2. Föreningen får en årlig intäkt om 17 425 kr genom månadsavgiften som med dagens avgiftsnivå uppgår till 697 kr/kvm per år.

Förslag till beslut:

Att stämman beslutar att innehavarna till lägenhet 653 ges möjlighet att mot ersättning på 625 000 kr få förvärva den inre delen av fläktrummet uppgående till 25 kvm adderad till sin befintliga upplåtelse (genom tilläggsupplåtelse). Detta förutsätter att lägenhetsinnehavaren inhämtar och bekostar erforderliga tillstånd. Innehavarna svarar också för och bekostar all projektering, bygglovsansökan, ritningar och erforderliga myndighetskontakter. Föreningen svarar i förekommande fall för att ta fram relevanta handlingar om fastigheten, t.ex. ritningar. Samtliga åtgärder som är en följd av eller har ett samband med byggnationen enligt motionen ingår i innehavarens åtagande framtill dess att slutbesiktning gjorts och upplåtelsen är genomförd. Inga kostnader härutöver ska belasta innehavaren med anledning av byggnationen. Beslutet i sin helhet är villkorat av att Stadsbyggnadskontoret godkänner bygglovsansökan.

Bilagor: Ritning från Uma, marknadsvärdering från Skandia Mäklarna

Styrelsens kommentar och förslag till beslut:

Styrelsen anser att ytan i nämnda fläktrum kan komma att behöva utnyttjas för tillkommande utrymmeskrävande installationer. I dagsläget har exempelvis 90 % av föreningens lägenheter ingen värmeåtervinning på frånluften från lägenheternas ventilationssystem. Styrelsen har i en konsultstudie fått förslag på ett antal metoder för värmeåtervinning och därigenom möjligheter att sänka föreningens framtida miljöpåverkan och energikostnader. Sådana installationer skulle kunna behöva utnyttja den aktuella ytan.

Motionärernas syfte med att förvärva den aktuella ytan är att slå samman ytan med deras nuvarande lägenhet på våningen under, se bifogad ritning. Detta förutsätter att en trappa byggs mellan lägenheten och den aktuella ytan. Dessutom skall nya fönster tas upp i fasaden på övervåningen. Detta är ett relativt omfattande byggnadsarbete som även kommer att innebära stora störningar för de boende på FBK 25/27. Branschorganisationerna rekommenderar inte att privatpersoner ansvarar för den här typen av arbeten utan föreningen bör ansvara för ombyggnationen.

Den aktuella ytan kommer efter en tänkt ombyggnad att direkt angränsa till fläktutrymmet vilket ökar risken för framtida klagomål på störande ljud som föreningen då måste hantera. Den här typen av klagomål är redan idag förekommande i föreningen.

Styrelsen anser inte att den relativt begränsade förbättringen av föreningens ekonomi som en försäljning av ytan skulle innebära uppväger nackdelarna för föreningen.

Styrelsen rekommenderar medlemmarna att avslå motionen.



180-138-4

MARKNADSVÄRDERING

Uppdragsgivare

Kristina Liljemark 800310-7102
Fatburs Kvarngata 27
118 64 Stockholm

Objekt

Bostadsrätten till lägenhet nr XXX i bostadsrättsföreningen Brf Brinckan-Lehusen
Fatburs Kvarngata 27, 118 64 Stockholm

Bostadstyp

☒ Bostadsrättslägenhet ☐ Bostadsrättsvilla ☐ Andelslägenhet ☐

Bostaden ligger: ☒ Inom tätort ☐ Utom tätort

Boarea ca 24 m² Biarea m²

Antal rum 1 st varav sovrum st

Avstånd till allmänna kommunikationer ca km

Månadsavgift 1 500 kr Förmögenhetsvärde kr

Andel i föreningen 0,0 %

Uppvärmning

Byggår 1991

Fastighetens skick

☐ Mycket gott ☒ Gott ☐ Normalt ☐ Mindre gott ☐ Dåligt

Bostadens skick

☐ Mycket gott ☐ Gott ☐ Normalt ☐ Mindre gott ☒ Dåligt

Efterfrågan på orten

☐ Mycket stor ☒ Stor ☐ Balanserad ☐ Ganska låg ☐ Låg

Ortens allmänna utveckling

☐ Mycket god ☒ God ☐ Normal ☐ Mindre god ☐ Dålig

Övriga upplysningar som kan påverka värdet

Uppgifterna till värderingen kommer från uppdragsgivare Kristina Liljemark. Idag är utrymmet ett fläktrum som ligger ovanpå lägenheten och värderingen bygger på att denna yta införlivas med lägenheten under.

Marknadsvärde

FYRAHUNDRAÄTTIOTUSEN KRONOR 480 000:-

Spridning +/- 100 000:-

Underskrift

Stockholm 10 april 2017

Peter Borromei

Inkomna propositioner från styrelsen till föreningsstämman 2017.

Proposition 1. Ombyggnad av grovtvättstugan FBK 22 och föreningslokalen FBK 9/11

För att skapa en ny bättre föreningslokal och för att långsiktigt förbättra föreningens ekonomi föreslår styrelsen att grovtvättstugan på FBK 22 byggs om till både en mindre grovtvättstuga och en ny föreningslokal. Grovtvättstugan har idag en onödigt stor lokalyta där maskinerna endast upptar en mindre del. Placeringen av föreningslokalen blir bättre då lokalen kommer att ligga i en separat utbyggnad och den kommer även att kunna ge plats och till fler personer vid sittande bord, från ca 26 personer till ca 36-40. Den nuvarande föreningslokalen på FBK 9/11 förslås därefter ändras till bostadsrättslägenhet för försäljning. Detta ger sammantaget ett mer effektivt utnyttjande av lokalerna med bibehållna funktioner.

Se bifogade ritningar som visar förslag på ombyggd grovtvättstuga och ny föreningslokal. Föreningslokalen på FBK 9/11 kan säljas som bostadsrättslägenhet efter en mindre ombyggnad.

Uppskattad nettointäkt efter försäljning av bostadsrättslägenheten är ca 2 500 000 kr. Dessutom beräknas den årliga resultatförbättringen uppgå till ca 80 000 kr, genom minskad räntekostnad och ökad avgift till föreningen. Minskade lån skapar även lägre risker vid framtida ränteförändringar.

Styrelsens förslag till beslut:

Att medlemmarna ger styrelsen i uppdrag att bygga om grovtvättstugan på FBK 22 till en mindre grovtvättstuga och en ny föreningslokal samt sälja föreningslokalen på FBK 9/11 som bostadsrättslägenhet. Vid ombyggnaden av föreningslokalen på FBK 9/11 ska toaletten vid tvättstugan tas i anspråk. Genomförandet förutsätter att bygglov beviljas och det i övrigt är praktiskt genomförbart.



IDÉSKISS
KV LERJUSEN 12
FÄTBURS KVARNGATA 22, GÅRDEN
OMGITTEN AV GROVVÄTTSLUGA
PLANER I GEMENSAMTETSLOKAL O GROVVÄTT
ARB. LINA HÅLL, LINA-SÄTTER
TEL: 44-49

FÖRKLARINGAR

TVÄTTSTUGA

GEMENSAM
FESTLOKAL

WC

NY LÄGENHET

BEFINTLIG VÄGG

NY VÄGG

NY RIVNING I VÄGG

BEFINTLIG DÖRR

NY DÖRR



IDÉSKISS

KV BRINCKAN 2
FATBURS KVARNGATA 9-11
ORBYGOMÅD AV GEMENSAMHETSLOKAL
TELL LÄGENHET
ARK. Ulla Malm, UPMÅTTEN
1997-04-07



BEFINTLIG SITUATION

TRAPPHUS

Proposition 2. Försäljning av outnyttjat utrymme på FBK 28, plan 2.

Det aktuella utrymmet i trapphuskorridoren på FBK 28, ca 12 kvm plus balkong, är ett outnyttjat extrautrymme som inte införlivades i närliggande lägenhet vid byggnation av fastigheten på grund av dåvarande bestämmelser för handikappanpassning, se bifogad ritning. Försäljning av ytan innebär att en vägg sätts upp i korridoren som därefter kommer att ha samma utseende som övriga våningsplan på FBK 28.

Styrelsen förutser en försäljning till ett pris i nivå med marknadsvärdet, för ytan samt nyttjanderätt till intilliggande balkong. En försäljning av ytan förväntas långsiktigt inbringa en sänkt räntekostnad samt ökad avgift om ca 19 000/år.

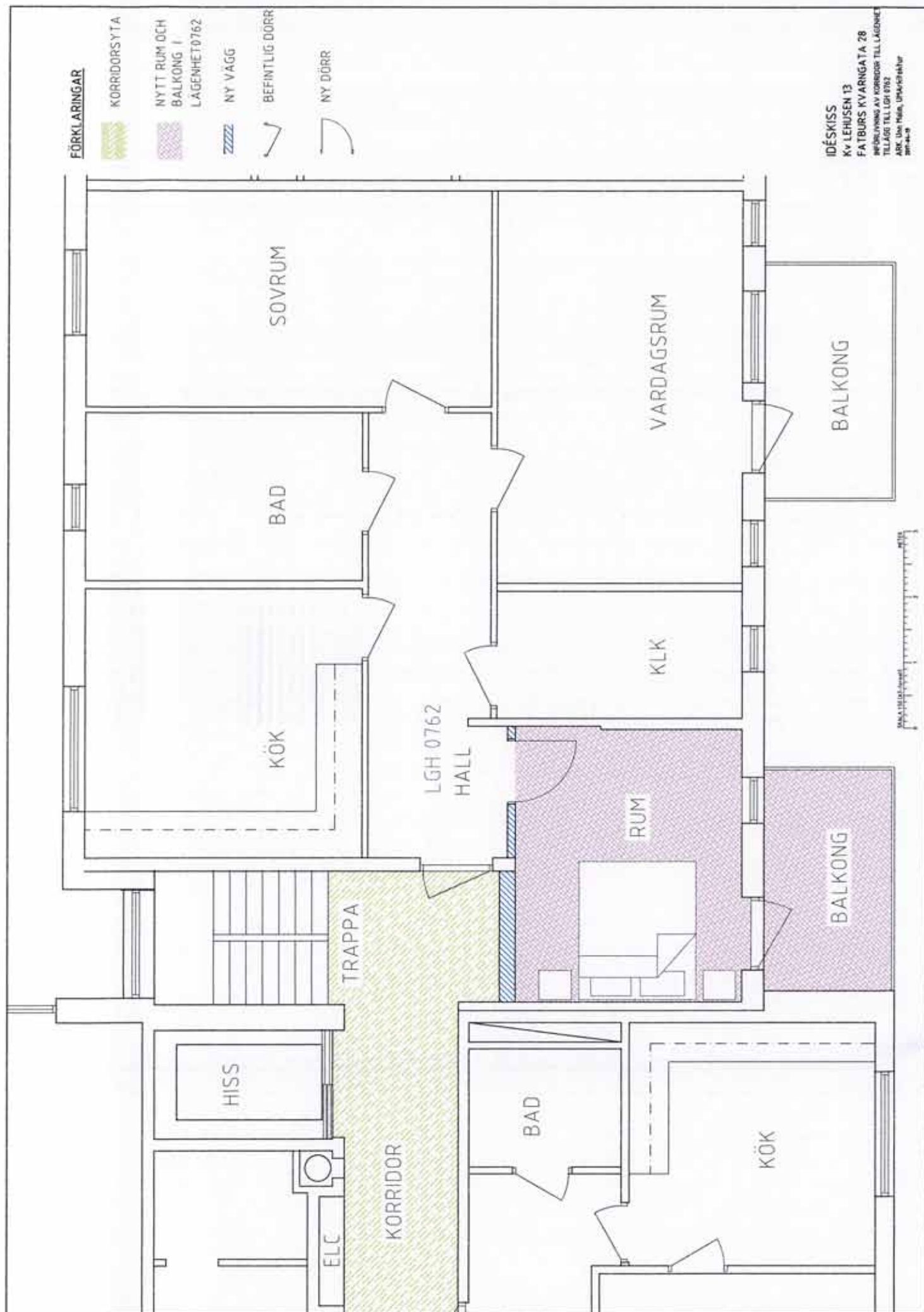
Styrelsen noterar även att en försäljning kan komma att utebli eller läggas längre fram i tiden om styrelsen anser att det är mer ekonomiskt fördelaktigt. Därför formuleras uppdraget till styrelsen som att ge styrelsen mandat att genomföra försäljningen på ett sätt som är mest ekonomiskt fördelaktigt för föreningen.

Styrelsens förslag till beslut:

Att medlemmarna ger styrelsen mandat att sälja det outnyttjade utrymmet i trapphuskorridoren på FBK 28, plan 2, ca 12 kvm, plus nyttjanderätten till intilliggande balkong. Försäljningen ska genomföras på det sätt styrelsen anser vara mest ekonomiskt fördelaktigt för föreningen.

FÖRKLARINGAR

- KORRIDORSYTA
- NYTT RUM OCH BALKONG I LÄGENHET 0762
- NY VÄGG
- BEFINTLIG DÖRR
- NY DÖRR



IDÉSKISS
KV LEHUSEN 13
FATBURS KVÄRNGATA 28
INTELLIGENS AV KORRIDOR TILL LÄGENHET
TILLÄGG TILL LGH 0762
ARK. Ulf NIELS, UPMÄTARE
2014-04-09

Proposition 3. Ombyggnad av bastun på FBK 30 till ett gym.

Bastun på nedre botten på FBK 30 har nyligen vattenskadats och vid sanering konstaterades behov av totalrenovering. Tätskikt och inredning är ålderstigen och styrelsen förväntar sig att försäkringen inte kommer att täcka kostnaderna för återställandet. Bastun inkluderar två omklädningsrum med dusch och toaletter.

Istället för återuppbyggnad av bastun och våtutrymmen föreslår styrelsen en ändring av utrymmets användning till gym. Bastun på FBK 30 har varit sparsamt bokad de senaste åren och föreningens bastu på FBK 21/23 kvartstår, en renovering av den bastun är planerad under det närmaste året.

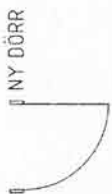
Ett gym med drop-in tror styrelsen ger möjlighet till bättre utnyttjande av lokalen för föreningens medlemmar samt skapar lägre kostnader, både direkta och för långsiktigt underhåll. Utrustning finns delvis redan och kompletteras i och med ombyggnaden. Lokalen ligger i anslutning till föreningens gymnastiksal som medlemmarna har tillgång till på kvällar och helger.

Se bifogad skiss för vidare information om gymmets förslagna utseende.

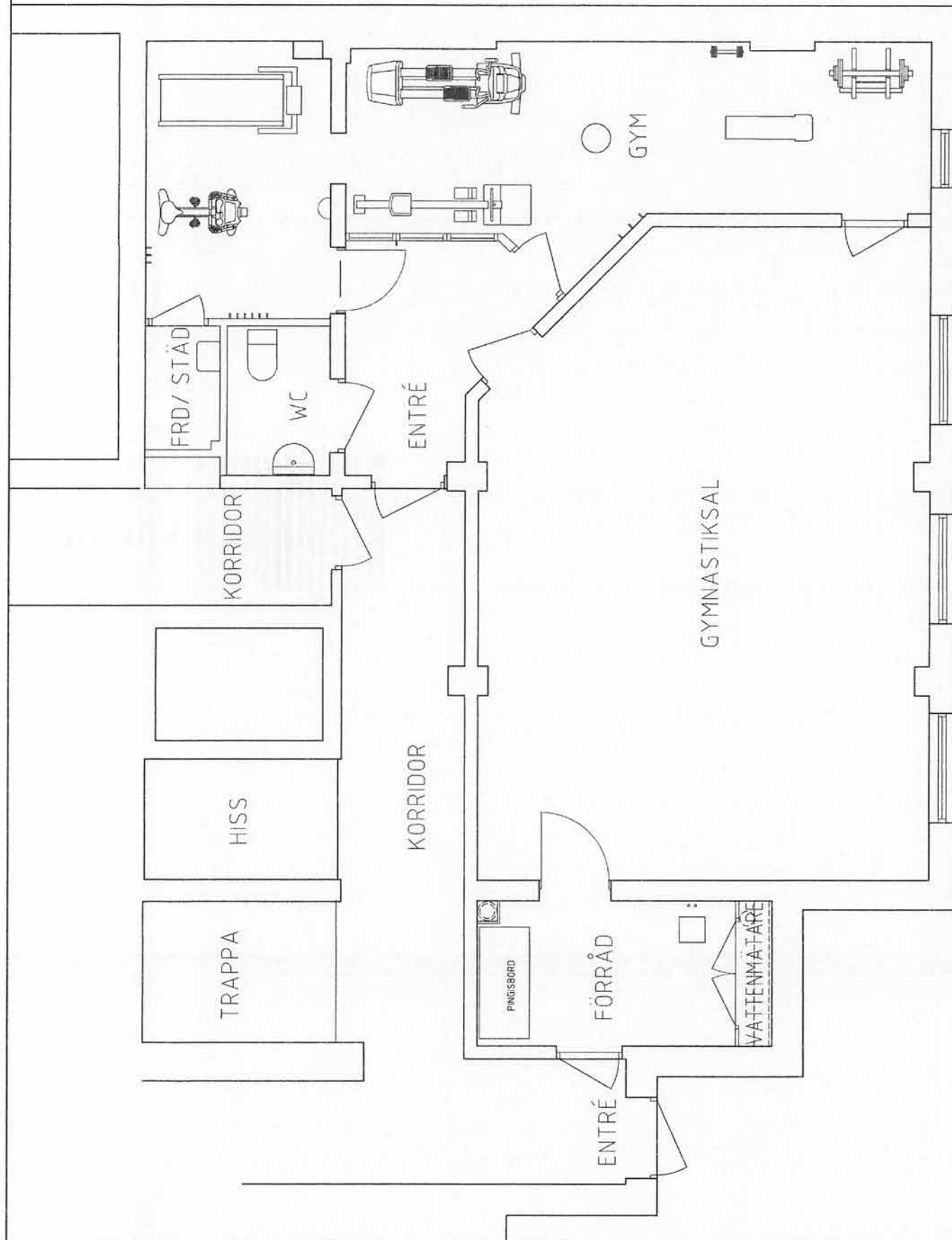
Styrelsens förslag till beslut:

Att medlemmarna ger styrelsen i uppdrag att bygga om bastun och våtutrymmen på FBK 30 till ett gym.

FÖRKLARINGAR



IDÉSKISS
Kv LEHUSEN 13
FATBURS KVARNGATA 30
OMBYGGNAD AV BASTU TILL GYM
ARK: Ulla Malm, Ulla Hultén
2004-04-19



SKALA 1:50 (0,5m = 1cm)
0 1 2 3
METER

Proposition 4. Nya föreningsstadgar.

På grund av ändrad lagstiftning behöver förenings stadgar ändras så att de stämmer överens med lagen. Ett exempel på ändring är att tiderna när kallelsen kan skickas till medlemmarna blir utökade från fyra veckor till sex veckor före stämman (se § 30 i förslaget jfr § 31 i nuvarande stadgar).

Dessutom finns ett behov av att revidera och modernisera stadgarna samt införa en innehållsförteckning för att underlätta läsbarheten, en sådan typ av stadgar har branschorganisationen Fastighetsägarna. Styrelsen har därför uppdragit åt jurist vid Fastighetsägarna att gå igenom och föra över innehållet i de nuvarande stadgarna till en utformning som överensstämmer med Fastighetsägarnas mönsterstadgar. Därmed har även beaktats de förändringar som behöver göras utifrån den nya lagstiftningen.

Efter förslag från Fastighetsägarna föreslås dessutom att tiden för motioner från medlemmar bestäms till den 15 mars (se § 31 i förslaget jfr § 32 i nuvarande stadgar). Detta för att styrelsen ska få längre tid att behandla inkomna motioner.

Styrelsens förslag till beslut:

Att stämman antar de stadgar som framgår av bilaga 11.

STADGAR – register

Bilaga 10.

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 § Föreningens firma och säte

2 § Föreningens ändamål

MEDLEMSKAP

3 § Allmänna bestämmelser

4 § Uteslutning och utträde

INSATS OCH AVGIFTER

5 § Årsavgift

6 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och dröjsmålsränta

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

7 § Upplåtelseavtalets innehåll

8 § Överlåtelseavtalets innehåll

9 § Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

10 § Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse

11 § Bodelning, arv, testamente m.m.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

12 § Avsägelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

13 § Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen

13.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar

13.2 Underhåll av balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats

13.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist

13.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada

13.5 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren

13.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist

13.7 Föreningens underhållsansvar

13.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder

14 § Försäkringar

15 § Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten

16 § Störningar, sundhet, ordning och gott skick

17 § Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

18 § Upplåtelse i andra hand

19 § Lägenhetens ändamål

20 § Inneboende

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

21 § Förverkande av nyttjanderätt

RÄKENSKAPSÅR

22 § Föreningens räkenskapsår

STYRELSE

23 § Antal styrelseledamöter och suppleanter

24 § Beslutsförhet

25 § Firmateckning

26 § Beslut om föreningens egendom

27 § Styrelsens åligganden

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

28 § Medlems- och lägenhetsförteckning

REVISORER

29 § Föreningens revisorer

FÖRENINGSTÄMMA

30 § Föreningsstämma och kallelse

31 § Motioner

32 § Dagordning

33 § Protokoll

34 § Rösträtt och omröstning

UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

35 § Underhållsplan och avsättning till fond

VINST

36 § Vinstfördelning

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

37 § Föreningens upplösning

ÖVRIGT

38 § Annan lagstiftning

STADGAR

För Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen (org nr) 769619-4286

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen

Styrelsens säte är Stockholm

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

3 §

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen utom i fall som följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Styrelsen ska i sin prövning iaktta bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.
Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

4 §

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

INSATS OCH AVGIFTER

5 §

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

Varje bostadsrätt ska betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för de i 35 § angivna avsättningarna. Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och el kan erläggas efter förbrukning. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet.

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

6 §

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

7 §

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

8 §

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

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

9 §

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

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

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

10 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En förutsättning för att en fysisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet ska beviljas medlemskap är att förvärvaren ska bosätta sig permanent i lägenheten. En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

11 §

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

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

12 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från 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.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

13 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

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

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummens väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida;
- e) innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- j) golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,

- l) elektrisk golvvärme och elhandduktork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- m) eldstad och kakelugn,
- n) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem.
Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpens armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- o) brandvarnare,
- p) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten 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 utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning 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 föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

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

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

5. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

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

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

Föreningen

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

- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp

- d) ytbehandling av ytterdörrens utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr
- e) vattenburen handdukstork
- f) rökgång (dock inte rökgång i kakelugn)
- g) ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem.

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

14 §

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

15 §

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

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

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

16 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 13 § punkt 4 b.

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.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

17 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 13 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsä ljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

18 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen 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 inte

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

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

19 §

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.

20 §

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

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

21 §

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

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

- 2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 3) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används i strid med 19 eller 20 §§,
- 5) om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till 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. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 18 §.

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

RÄKENSKAPSÅR

22 §

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

STYRELSE

23 §

Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter och ingen eller högst sju suppleanter. Mandattiden är högst två år

24 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

25 §

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

26 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. 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 eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 15.

27 §

Det åligger styrelsen att bland annat,

avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt

protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

28 §

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

REVISORER

29 §

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att:

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

FÖRENINGSTÄMMA

30 §

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

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

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma som extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma ska tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

31 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 15 mars, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

32 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och 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. Föredragning av valberedningens årsberättelse.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning för nästkommande verksamhetsår.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Tillsättande av valberedning.
18. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §.
19. Stämmans avslutande.

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

33 §

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

34 §

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 sambo. Ombud ska ha 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 en make eller maka, sambo eller en annan medlem i bostadsrättsföreningen.

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 beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

UNDERHÅLLSPPLAN OCH FOND

35 §

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 föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

VINST

36 §

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

37 §

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

ÖVRIGT

38 §

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den

20

intygar undertecknade styrelseledamöter.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

