

# BRF MATROSEN

FÖRSLAG TILL  
NYA STADGAR  
2018

## Innehåll

<b>Föreningen .....</b>	<b>3</b>
§ 1    Föreningens namn, säte och ändamål .....	3
§ 2    Upplåtelsens omfattning.....	3
§ 3    Definitioner.....	3
<b>Medlemskap.....</b>	<b>3</b>
§ 4    Föreningens medlemmar .....	3
§ 5    Allmänna bestämmelser om medlemskap.....	3
§ 6    Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt.....	3
<b>Upplåtelse och övergång av bostadsrätt.....</b>	<b>4</b>
§ 7    Upplåtelseavtal.....	4
§ 8    Överlåtelseavtal.....	4
§ 9    Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt .....	4
§ 10   Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt.....	4
§ 11   Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare .....	4
<b>Avgifter till föreningen.....</b>	<b>4</b>
§ 12   Allmänt om avgifter till föreningen .....	4
§ 13   Årsavgift och andelstal .....	5
§ 14   Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand .....	5
<b>Användning av lägenheten.....</b>	<b>5</b>
§ 15   Avsett ändamål.....	5
§ 16   Sundhet, ordning och skick .....	6
§ 17   Upplåtelse av lägenheten i andra hand.....	6
§ 18   Inneboende .....	6
<b>Underhåll av lägenheten .....</b>	<b>6</b>
§ 19   Bostadsrättshavarens ansvar .....	6
§ 20   Föreningens ansvar .....	7
§ 21   Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister.....	7
§ 22   Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för .....	7
§ 23   Ersättning för inträffad skada.....	7
§ 24   Avhjälpan av brist på bostadsrättshavarens bekostnad .....	7
§ 25   Föreningens rätt till tillträde till lägenhet .....	8
§ 26   Förändring i lägenhet .....	8

<b>Underhåll av fastighet och underhållsfonder .....</b>	<b>8</b>
§ 27 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader .....	8
§ 28 Fonder för underhåll .....	8
<b>Förverkande av nyttjanderätten för lägenheten .....</b>	<b>8</b>
§ 29 Förverkandegrunder.....	8
§ 30 Hinder för förverkande.....	9
§ 31 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning.....	9
<b>Styrelse och valberedning .....</b>	<b>9</b>
§ 32 Ledamöter och suppleanter .....	9
§ 33 Konstituering och firmateckning .....	9
§ 34 Styrelsens beslutsförhet.....	9
§ 35 Protokoll .....	9
§ 36 Inskränkningar i vissa beslut.....	10
§ 37 Besiktningar.....	10
§ 38 Likhetsprincipen .....	10
§ 39 Valberedning .....	10
<b>Föreningsstämma .....</b>	<b>10</b>
§ 40 När stämma ska hållas.....	10
§ 41 Dagordning vid ordinarie föreningsstämma .....	11
§ 42 Kallelse.....	11
§ 43 Propositioner och motioner .....	11
§ 44 Rösträtt, ombud och biträde .....	12
§ 45 Beslut och omröstning.....	12
§ 46 Särskilda villkor för vissa beslut.....	12
§ 47 Ändring av stadgarna - majoritetskrav .....	12
<b>Årsredovisning, räkenskaper och revision .....</b>	<b>13</b>
§ 48 Räkenskapsår.....	13
§ 49 Årsredovisning och fördelning av överskott.....	13
§ 50 Revisorer och deras berättelse.....	13
§ 51 Tillgänglighet av årsredovisning och revisorernas berättelse .....	13
<b>Övrigt .....</b>	<b>13</b>
§ 52 Meddelanden till medlemmarna.....	13
§ 53 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses.....	13
§ 54 Annan lagsstiftning .....	13

## Föreningen

### § 1 Föreningens namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Matrosen med säte i Luleå kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler, mot ersättning till nyttjande och utan tidsbegränsning.

### § 2 Upplåtelsens omfattning

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtal, dessa stadgar och bostadsrättslagen.

### § 3 Definitioner

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen, som medlem har till följd av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

En lägenhet kan vara en bostadslägenhet eller lokal. Med bostadsrätt avses en lägenhet som helt eller inte till oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet, exempelvis förråd och garage.

## Medlemskap

### § 4 Föreningens medlemmar

Medlemskap kan beviljas fysisk eller juridisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

### § 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att snarast möjligt, från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen att avgöra frågan om medlemskap.

### § 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om villkoren för medlemskap är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Vid förvärv av bostadsrättslägenhet får medlem endast beviljas den som har för avsikt att han eller hon permanent ska bosätta sig i lägenheten. Vid andelsförvärv, gäller särskilda regler och undantag.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras inträde i föreningen. Ej heller får medlemskap vägras när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången. Detta förutsätter att den som övertar lägenheten uppfyller villkoren som anges i dessa stadgar.

## Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

### § 7 Upplåtelseavtal

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen. I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

### § 8 Överlåtelseavtal

Avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva.

### § 9 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätt endast om han eller hon är, eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen. Undantag och särskilda regler finns för juridiska personer, dödsbon och om en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv.

### § 10 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen.

När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

### § 11 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

## Avgifter till föreningen

### § 12 Allmänt om avgifter till föreningen

För varje bostadsrätt ska till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Lägenheten får inte tillräddas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen har medgivit annat.

### § 13 Årsavgift och andelstal

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, och andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften ska fastställas av styrelsen så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Vid försenad inbetalning har föreningen rätt att ta ut påminnelseavgift och dröjsmålsränta samt i förekommande fall inkassoavgift.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än insatser bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

### § 14 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

För det arbete som uppstår vid upplåtelse i andra hand får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en avgift med högst 10 % av prisbasbeloppet för året lägenheten är upplåten i andra hand. Avgiften fördelas över antal kalendermånader lägenheten är upplåten i andra hand.

## Användning av lägenheten

### § 15 Avsett ändamål

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Bostadslägenhet som innehas med bostadsrätt av en juridisk person får endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Om bostadsrättshavaren, med eller utan föreningens tillstånd, använder lägenheten för annat än avsett ändamål svarar bostadsrättshavaren för:

- \* kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål,
- \* kostnader för ändringar i lägenheten som krävs av berörda myndigheter,
- \* ökade kostnader för föreningen som följer av den ändrade användningen av lägenheten, samt
- \* för lägenhetens återställande i ursprungligt skick.

## § 16 Sundhet, ordning och skick

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 i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Om föreningen antagit ordningsregler, i t ex tvättstuga och soprum, är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen:

- \* ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör och
- \* om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i kommunen.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

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

## § 17 Upplåtelse av lägenheten i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och i högst ett (1) år. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Särskilda regler och undantag gäller för juridiska personer, vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning.

## § 18 Inneboende

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

# Underhåll av lägenheten

## § 19 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- \* rummens väggar, golv och tak,
- \* inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten,
- \* glas i fönster och dörrar samt,
- \* lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som:

\* hör till dennes hushåll eller gäst till denne,

\* av någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbeten för dennes räkning.

Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. (§ 16:5)

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde iakttagit.

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt för golvens ytskikt.

## § 20 Föreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer enligt vad som framgår av § 19.

## § 21 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för samt för fel och brister i gemensamma utrymmen.

## § 22 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för

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

## § 23 Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller dock för brand- eller vattenskada.

## § 24 Avhjälpan av brist på bostadsrättshavarens bekostnad

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 19 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.



## § 25 Föreningens rätt till tillträde till lägenhet

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 § 24. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset även om dennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får Kronofogden besluta om särskild handräckning.

## § 26 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller annan väsentlig förändring i lägenheten.

Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

# Underhåll av fastighet och underhållsfonder

## § 27 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

## § 28 Fonder för underhåll

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 29. De överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

# Förverkande av nyttjanderätten för lägenheten

## § 29 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad om bostadsrättshavaren bland annat:

- \* inte betalar insats eller andra avgifter i tid,
- \* olovligen upplåter lägenheten i andra hand,
- \* är vållande till att det finns ohyra i lägenheten,
- \* vanvårdar lägenheten och bryter mot sundhet, ordning och gott skick
- \* är störande för andra boende samt
- \* brottsligt förfarande.

### § 30 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse, ej heller om bostadsrättshavaren vidtar rättelse omedelbart eller inom överenskommen tidsfrist.

Om bostadsrättshavaren inte vidtar rättelse finns särskilda regler för uppsägningsförfarandet.

### § 31 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada, t ex kostnader som uppstår tvångsförsäljning.

## Styrelse och valberedning

### § 32 Ledamöter och suppleanter

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 9 styrelseledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelseledamöter väljs för en period av högst 2 år. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Suppleanter väljs för en period av 1 år. Ledamöter och suppleanter kan omväljas.

Ledamöter och suppleanter utses på ordinarie föreningsstämma och ska vara medlemmar i föreningen eller vara bosatta i föreningens hus och tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll.

För det fall vakanser uppkommer efter ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

### § 33 Konstituering och firmateckning

Om föreningsstämman inte har beslutat att utse ordförande ska styrelsen inom sig utse en sådan vid konstituerande möte. Vid konstitueringen ska även vice ordförande och sekreterare utses. Har styrelsen fler än 3 ledamöter ska även en kassör utses. Konstitueringen ska ske i anslutning till föreningsstämma.

Vid konstituerande möte ska beslut tas om föreningens firmateckning. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Vid konstituerande möte ska ordförande eller annan ledamot utses som nyckelansvarig.

### § 34 Styrelsens beslutsförmåga

Styrelsen är beslutsförmåga om minst hälften av antalet ledamöter är närvarande. Vid ledamöters frånvaro träder suppleanterna in enligt den ordning de utsågs på föreningsstämman.

### § 35 Protokoll

Vid styrelsens möten ska protokoll föras. Detta ska undertecknas av sekreterare och justeras av ordförande och en ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Protokollen ska förvaras på betryggande sätt.

### § 36 Inskränkningar i vissa beslut

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans godkännande fatta i beslut rörande:

- \* Avyttring av föreningens fastigheter och hus
- \* Rivning, väsentliga förändringar till-och/eller ombyggnad av föreningens egendom
- \* Anslutning av bredband, telefoni, betal-TV kanaler eller liknande tjänster

### § 37 Besiktningar

Styrelsen ska fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendomar som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

### § 38 Likhetsprincipen

Styrelsen eller annan företrädare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

### § 39 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst 2 och högst 4 ledamöter till valberedning. Deras uppdrag gäller för tiden fram till nästa ordinarie stämma hållits. Den utsedda valberedningen utser inom sig en (1) som sammankallande.

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.

## Föreningsstämma

### § 40 När stämma ska hållas

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom 6 månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast 3 veckor efter det att revisorerna har överlämnat sin berättelse.

Extra stämma ska hållas om styrelsen finner skäl att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie stämma. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar.

## § 41 Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor eller förslag (propositioner) samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
20. Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt 1 – 7 ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka som angivits i kallelsen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

## § 42 Kallelse

Kallelse ska utfärdas och vara medlemmarna tillhanda senast 2 veckor före ordinarie eller extra föreningsstämma. Kallelsen ska utfärdas personligen genom utdelning, brev med fysisk post eller via e-post. I kallelsen ska anges vilka ärenden som ska behandlas vid stämman (dagordning). Om förslag till ändring av stadgarna ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

## § 43 Propositioner och motioner

I de fall styrelsen framlägger särskilda propositioner som ska behandlas under föreningsstämman ska dessa finnas beskrivna i kallelsen.

Medlem som önskar få ett visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

#### § 44 Röst rätt, ombud och biträde

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Röst rätt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar och lag.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make/registerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara ombud eller biträde. En medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

#### § 45 Beslut och omröstning

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämman sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

#### § 46 Särskilda villkor för vissa beslut

För att beslut i nedanstående frågor ska vara giltiga krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att alla/berörda bostadsrättshavare har gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir besluten ändå giltiga om minst 2/3 av bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och att Hyresnämnden dessutom har gett sitt godkännande:

- \* Ändring av insats som rubbar inbördes förhållanden
- \* Ökning av samtliga insatser utan rubbning av inbördes förhållanden
- \* Förändring eller ianspråktagande av bostadslägenhet

#### § 47 Ändring av stadgarna - majoritetskrav

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas fordras att minst 3/4 av de röstande.

## Årsredovisning, räkenskaper och revision

### § 48 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

### § 49 Årsredovisning och fördelning av överskott

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

### § 50 Revisorer och deras berättelse

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Minst en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor. Om ett registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn.

Revisorerna ska i den omfattning som följer av god revisionsredovisning granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning.

Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman. Revision ska vara verkställd och berättelse inlämnad till styrelsen inom 4 veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning ska styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

### § 51 Tillgänglighet av årsredovisning och revisorernas berättelse

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före årsstämman.

## Övrigt

### § 52 Meddelanden till medlemmarna

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens hus, skickas ut som brev eller via e-post.

### § 53 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses

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

### § 54 Annan lagsstiftning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.