



Bostadsrättsföreningen Koppartältet

Organisationsnummer 769625-7919

Stadgar

Innehållsförteckning

§ 1	Namn, ändamål och säte	2
§§ 2 - 3	Medlemskap	2
§ 4	Avgifter	3
§§ 5 - 9	Övergång av bostadsrätt	4
§ 10	Avsägelse av bostadsrätt	5
§§ 11 - 23	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	6
§§ 24 - 31	Styrelse och revisor	12
§§ 32 - 39	Föreningsstämma	14
§ 40	Valberedning	17
§ 41	Särskilda villkor för beslut	17
§ 42	Fond, resultatdisposition och vinst	18
§ 43	Upplösning och likvidation	18
§ 44	Tolkning	18
§ 45	Stadgeändring	18

Namn, ändamål och säte

§ 1

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Koppartältet och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten ska upplåtas om inte annat följer av lag.

Bostadsrättshavare erhåller vid upplåtelsen en upplåtelsehandling som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

§ 3

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av bostadsrättslagen. Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Styrelsen ska vägra juridisk person inträde i föreningen, om inte lag eller förordning anger annat. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

Avgifter

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift ska fastställas av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att utöver årsavgiften debitera ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni, efter förbrukning, i förhållande till lägenhetsarea, per lägenhet eller efter annan fördelningsnyckel.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av förvärvaren uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av pantsättaren uttagas pantsättningsavgift med högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas årlig avgift motsvarande 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

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

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker och påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress. Styrkt kopia av överlåtelsehandlingen ska bifogas ansökan.

Överlåtelsehandlingen ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet ska innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva.

Överlåtelse som inte uppfyller de formkrav som anges ovan är ogiltig.

§ 6

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och då 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 bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Uppmaningen ska skickas i rekommenderat brev till dödsboets adress. Om uppmaningen inte följs, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen.

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

§ 7

Den till vilken bostadsrätt har övergått får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

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

Har bostadsrätt övergått till bostadsrätthavarens make eller maka får inträde i föreningen inte vägras maken eller maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbott med honom eller henne.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 8

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, ska bostadsrätten tvångsförsälgas enligt bostadsrättslagen.

§ 9

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig, med undantag för vad som anges i bostadsrättslagen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 10

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

§ 11

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av:

- Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- Icke bärande innerväggar
- Till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och utvändig kittning av fönster
- Ytterdörr med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag, brevinkast, lås inklusive nycklar, handtag med mera. Bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara utseendet av befintliga dörrar och de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning
- till balkong- eller altandörr hörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag, lås inklusive nycklar, handtag med mera Bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av dörrens utsida
- glas, spröjs och bågar i fönster samt ytterdörr och till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren, eller tidigare innehavare av bostadsrätten, försett lägenheten med
- eldstäder med tillhörande rökgångar
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning

Stadgar antagna av stämman 2024-11-28

- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för reparation av ventilationskanaler eller ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Om lägenheten är utrustad med luftvärmepump gäller följande undantag från föregående stycke. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla luftvärmepump och till denna kopplade anordningar i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindrar renhållning och snöskottning. Vad avser mark/uteplats är

bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

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

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

§ 12

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

§ 13

Bostadsrättshavaren, får sedan lägenheten tillträtts, utföra ändringar i lägenheten.

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

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- Installation eller ändring av anordning för ventilation
- Installation eller ändring av eldstad eller rökkanaler, eller annan påverkan på brandskyddet
- Någon annan väsentlig förändring av lägenheten

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Det åligger bostadsrättshavaren att svara för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och att förändringar utförs på ett fackmannamässigt sätt.

Styrelsen får vägra ge tillstånd till en åtgärd endast om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Tillståndet kan emellertid villkoras, att arbetet utförs av behörig hantverkare.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får hon eller han begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 14

Anordningar såsom luftvärmepump, markis, balkonginglasning, belysningsarmatur, solskydd, parabolantenn etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att efter uppmaning från styrelsen demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

§ 15

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att det inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ansvarar också för personer i dennes hushåll, gäster, hantverkare och övriga som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen, via rekommenderat brev ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Detta gäller dock inte om föreningen utnyttjar sin rätt, att direkt säga 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.

§ 16

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 13 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter rättelseanmaning avhjälpes den, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

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.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen, 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 eller på marken.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

§ 17

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

I fråga om bostadslägenhet, som innehas av annan juridisk person än en kommun eller region, krävs det för tillstånd till upplåtelse i andra hand endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller region. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

§ 18

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

§ 19

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem i föreningen.

§ 20

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

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse,
- om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem,
- om lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,
- 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 ohyran sprids i fastigheten,
- om bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det som bostadsrättshavaren ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, samt
- om bostadsrättshavaren utan skriftligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 13 andra eller tredje stycket.

§ 21

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

§ 22

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

§ 23

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

Styrelse och revisorer

§ 24

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för styrelseuppdrag framåt i tiden. Ledamot och suppleant väljs om ett eller två år, omlott. Ledamot och suppleant kan väljas om.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll och är bosatt i huset.

§ 25

Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening fler än hälften av de röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter som krävs för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

Det åligger bland annat styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
- att 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),

- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna.

§ 26

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 27

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari — 31 december.

§ 28

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande 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.

Styrelseledamot får inte handlägga en fråga om:

- avtal mellan honom eller henne och föreningen,
- avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens eller,
- avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

§ 29

Föreningsstämman ska välja minst en och högst tre ordinarie revisorer samt ingen eller högst två revisorssuppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 30

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar och hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

§ 31

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning); föreningen har rätt att behandla i förteckningen ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.

Föreningsstämma

§ 32

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat.

§ 33

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före februari månads utgång eller inom en senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

§ 34

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- Stämmans öppnande.
- Godkännande av dagordning.

Stadgar antagna av stämman 2024-11-28

- Val av ordförande vid stämman.
- Anmälan av ordförandes val av protokollförare.
- Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet.
- Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
- Fastställande av röstlängd.
- Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- Föredragning av revisorernas berättelse.
- Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- Beslut om resultatdisposition.
- Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- Beslut om arvode åt styrelsen och revisorerna för nästkommande verksamhetsår.
- Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- Val av revisorer och suppleanter.
- Val av valberedning.
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- Stämmans avslutande.

Även annan person än styrelseordförande får öppna stämman.

§ 35

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

§ 36

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller med post senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman. Om en extra föreningsstämma ska behandla ändring av stadgar, likvidation eller fusion gäller samma kallelsetider som ovan.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom brev eller utdelning.

§ 37

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska förete skriftlig, underskriven och dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make eller maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud eller biträde.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening som biträds av ordföranden. Omröstningen vid föreningsstämma sker öppet. Begär närvarande röstberättigad slutet omröstning ska detta alltid genomföras vid val och i övrigt efter beslut av stämman.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Även annan person än medlem eller ombud för medlem får närvara vid stämman om föreningens styrelse begär detta.

§ 38

- En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:
- talan mot sig själv
- befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
- talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

§ 39

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
- att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

Valberedning

§ 40

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen ska bestå av ingen och högst sex ledamöter, varav en ska utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningens uppgift är att föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag som ska tillsättas av föreningsstämman. Föreslagna kandidater ska presenteras för föreningens medlemmar senast i samband med kallelsen till föreningsstämman genom vilken förtroendeuppdrag ska tillsättas.

Valberedningen ska även till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och andra förtroendepersoner.

Särskilda villkor för beslut

§ 41

Beslut som innebär en mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärd av föreningens fastighet ska fattas på en föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Fond, resultatdisposition och vinst

§ 42

Inom föreningen ska bildas följande fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån. Om föreningen har en underhållsplan ska dock avsättning till fonden i stället göras enligt planen.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

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

Upplösning och likvidation

§ 43

Vid föreningens upplösning eller likvidation, ska föreningens behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Tolkning

§ 44

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

Stadgeändring

§ 45

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