

Stadgar - Brf Sommarhagen 1

Följande stadgar har blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämma den 21 april 2024 och den 27 april 2025.

Firma, säte och ändamål	3
1 §	3
2 §	3
Medlemskap	3
3 §	3
4 §	3
Insats och avgifter	3
5 §	3
Underhållsplan, fond, resultathantering	4
6 §	4
Upplåtelse och övergång av bostadsrätt	5
7 §	5
8 §	5
Rätt till medlemskap vid övergång	6
9 §	6
10 §	6
11 §	6
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	7
12 §	7
12.1	7
12.2	8
12.3	8
12.4	9
12.5	9
12.6	9
12.7	9
12.8	9
12.9	9
13 §	10
14 §	10
15 §	10
16 §	11
17 §	11
18 §	11

19 §	12
Förverkande av bostadsrätt	12
20 §	12
Räkenskapsår	13
21 §	13
Styrelse	14
22 §	14
23 §	14
24 §	15
25 §	15
26 §	15
Revisorer	15
27 §	15
Medlems- och lägenhetsförteckning	16
28 §	16
Föreningsstämma	16
29 §	16
30 §	17
31 §	17
32 §	17
33 §	18
34 §	18
Vinst	19
35 §	19
Upplösning och likvidation	19
36 §	19
Övrigt	19
37 §	19
38 §	19
39 §	19

Firma, säte och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sommarhagen 1.
Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö.

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 till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

3 §

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person kan beviljas inträde om styrelsen så beslutar.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i 7–11 §§.

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 ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal så att de ger täckning för föreningens utgifter samt avsättning till fonder, samt kan årsavgiften för lägenheter som efter upplåtelsen utrustas med balkong/fransk balkong få vara förhöjd.

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

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering. Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 3,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

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

Avgiften ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom bankgiro.

Underhållsplan, fond, resultathantering

6 §

Fond för yttre reparationer: Avsättning för underhåll av fastigheten ska göras årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt 26 §. Till fonden avsatt belopp får tas i anspråk för betalning av utförda reparationer. Styrelsen får därutöver besluta om avskrivningar av byggnader, gjorda fastighetsförbättringar samt inventarier.

Föreningen kan besluta om avsättning till fond för inre underhåll. Denna fond bildas genom årliga inbetalningar med belopp som föreningsstämman

beslutar, dock högst 5 % av utgående årsavgift. Inbetalt belopp föres per lägenhet. Tillgodohavandet får användas endast för underhåll av respektive lägenhet.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. För utdelning av vinst se 35 §.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

7 §

Överlåtelse av bostadsrätt ska ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare ska underteckna avtalet. Upplåtelse-/överlåtelsehandling ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även den anges.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen. För godkännande av ny bostadsrättshavare kan styrelsen fordra att få:

- referens från föregående hyresvärd
- uppgifter om arbetsgivare
- kreditupplysning

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

8 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana 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. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälgas för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning 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 för den juridiska personens räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång

9 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om han eller hon uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med vederbörande som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte heller vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

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.

10 §

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. Iaktages inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvararens räkning.

11 §

Har den till vilket bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen (1991:614). Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

12 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick, om inte annat följer av stadgarna eller denna paragraf. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som styrelsen meddelat. Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på fackmannamässigt sätt.

12.1

Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innervägg,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, el, informationsöverföring och ventilation som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler lägenheter,
- anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten (blandare, duschanordning m.m.) inklusive packningar,
- elradiatorer, i fråga om vattenfyllda radiatorer svara bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- elektrisk golvvärme och elektrisk handdukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- eldstad och kakelugn,
- köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,

- till ytterdörren hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel. Bostadsrättshavaren svarar även för målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida med tillhörande karm. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning, ljuddämpning samt utseende,
- varmvattenberedare,
- golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- innerdörr och säkerhetsgrind,
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller även för balkong- och altandörrar samt därtill hörande tröskel,
- målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningsparter,
- rensning av golvbrunn och vattenlås, eldstäder och braskaminer, rökgångar till de delar ledningarna befinner sig i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- tillse att minst en brandvarnare är i funktion.

12.2

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass 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. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Målning utförs enligt föreningens instruktioner.

Ingår i upplåtelsen mark i anslutning till lägenheten ska bostadsrättshavaren underhålla marken i ett gott skick.

12.3

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten, som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare, såsom förändringar, reparationer, underhåll, installationer m.m.

12.4

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

12.5

För reparation i anledning av brand eller rörledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst, någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten, eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

12.6

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.

12.7

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande tillämplighet gälla som vid brand eller rörledningsskada. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

12.8

Föreningen svarar för allt för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet, vattenfylld radiator, dock ej målning, vattenburen handdukstork, målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förkommande fall kittning, utbyte av fönster, balkong- eller altandörr. I fråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla.

12.9

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad som ovan stadgas bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med

omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

13 §

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och bostadsrättsförsäkring. Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna speciell glastruteförsäkring om så erfordras på grund av lägenhetens eller lokalens storlek på fönster. Föreningen kan teckna kollektiv bostadsrättsförsäkring.

14 §

Bostadsrättshavaren får inte företa förändringar i lägenheten utan styrelsens tillstånd, om förändringen medför ingrepp i bärande konstruktion, innefattar ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller 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.

Bostadsrätthavare som företar ej tillåtna förändringar i lägenheten utan styrelsens medgivande kan bli ersättningsskyldig gentemot föreningen.

15 §

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 boendemiljö att de inte skäligt bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrätthavare ska noggrant se till att detta följs av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap. 12 § tredje stycket 2 bostadsrättslagen.

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.

16 §

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

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

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

17 §

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

18 §

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 §.

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.

19 §

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. 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.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Samtycke behövs dock inte

- 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
- om lägenheten är avsedd för permanent boende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

Förverkande av bostadsrätt

20 §

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

1. 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. 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. bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. lägenheten används i strid med 16 eller 17 §§,
5. 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. 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. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 18 § och han eller hon inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. 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, eller
9. 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 särskild 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 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 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 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

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med den 1 januari till och med den 31 december.

Styrelsen ska senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.

Styrelse

22 §

Styrelsen består av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter med ingen eller högst tre (3) suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljes för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

Styrelsen kan bestå till högst 40 % av icke medlemmar i föreningen. Om föreningen har statliga bostadsstöd kan en av de ordinarie ledamöterna och en suppleant utses av kommunen.

23 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Styrelseledamot som handlar över sin handlingsram utan styrelsens beslut enligt protokoll, kan uteslutas med omedelbar verkan. Styrelsen kan begära skadestånd för ogiltigt handlande.

Styrelsen får för den löpande förvaltningen av föreningens egendom utse en vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller ett fristående förvaltningsbolag. Vicevärden kan utan styrelsens beslut åtgärda akuta situationer som rör fastigheten. Vicevärden ska ej vara ordförande i styrelsen.

24 §

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

25 §

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 §.

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och juridisk person som denna ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

26 §

Det åligger styrelsen bland annat

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
- att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen (1998:204) eller motsvarande lagstiftning.

Revisorer

27 §

Minst en (1) och högst två (2) revisorer samt ingen eller högst två (2) 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 (3) veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Medlems- och lägenhetsförteckning

28 §

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

Medlemsförteckningen ska innehålla

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016,
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavares namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckning avseende sin bostadsrätt.

Föreningsstämma

29 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas före juni månads utgång varje år. Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl därtill eller när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

30 §

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

31 §

På ordinarie stämma ska förekomma

- a) Stämmans öppnande av den styrelsen utsett
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Godkännande av dagordning
- d) Val av ordförande vid stämman
- e) Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- f) Val av två justeringsmän
- g) Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- h) Styrelsens årsredovisning
- i) Revisorernas berättelse
- j) Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- l) Beslut om resultatdisposition
- m) Arvode åt styrelsen och revisorerna
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) Val av revisor/er och suppleant/er
- p) Val av valberedning
- q) Övriga anmälda ärenden
- r) Stämmans avslutande

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

32 §

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

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs, för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt, att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen

till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman fattade. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om det vore en ny stämma.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem genom utdelning, brev med posten eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Kallelse ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar. Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 26 §.

33 §

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 förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings, 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.

34 §

Senast tre (3) veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Vinst

35 §

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

Upplösning och likvidation

36 §

Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till andelstalet.

Övrigt

37 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

38 §

Elektroniska hjälpmedel för befordran av kallelse eller meddelanden får användas för att lämna information till en medlem eller någon annan, även när det i lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur mottagaren kan nås, och
3. mottagaren efter skriftlig förfrågan har samtyckt till ett sådant förfarande.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

39 §

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.