

**STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MIDSOMMARBUKETTEN**  
Orgnr 769614-1667

**Firma och ändamål**

**§1.**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Midsommarbuketten. 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 och juridisk person, se §3 nedan, som erhåller bostadsrätt enligt upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller hyresgäst i fastigheten som avses förvärfvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Även annan person som skall ingå i styrelsen kan beviljas medlemskap.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap § 5 bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten skall upplåtas.

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

**§3**

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor. Om övergång av bostadsrätt stadgar §6- §11 nedan.

**Uteslutning**

**§4**

Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt, kan av styrelsen uteslutas ur föreningen.

## **Avgifter**

### **§5**

Insats och årsavgifter skall fastställas av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas på föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Alternativt kan årsavgiften fördelas på procentuella andelar på varje bostadsrätt (andelstal) som anges i föreningens första ekonomiska plan.

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

## **Avgift för andrahandsupplåtelse**

### **§5a**

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelsen skall betalas av bostadsrättshavaren och får årligen motsvara tio (10) procent av gällande prisbasbelopp under den tid som andrahandsupplåtelsen pågår. Om lägenheten upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

## **Övergång av bostadsrätt**

### **§6**

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

Bostadsrättshavare som överlåtit bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

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

### **§7**

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarade skall gälla överlåtelse genom gåva eller byte. Överlåtelse som inte uppfyller dess föreskrifter är ogiltiga.

## §8

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit efter 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 skall skickas i rekommenderat brev till dödsboets vanliga adress. Om uppmaningen inte följs, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

## §9

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med henne/honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens maka/make får inträde till föreningen inte nekas maka/make. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrätthavarens närstående som varaktigt bott medd henne/honom.

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

## §10

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits som 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, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

## §11

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig, med undantag med vad som anges i 6 kap. 1§ andra stycket bostadsrättslagen.

## **Avsägelse av bostadsrätt**

### §12

Bostadsrätt kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelsen övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### §13

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen, t ex lägenhetsförråd och i bostadsrätten ingående mark, i gott skick.

Till lägenhetens inre skick räknas: rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder inkl. rökgångar, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens inner- och ytterdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet och ventilation som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll av radiatorer än målning av dessa.

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.

Är bostadsrätten försedd med balkong, terrass, eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens vårdslöshet eller försumlighet, eller vårdslöshet eller försumlighet av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Ifråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv, gäller vad som nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

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

### §14

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, utföra ändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren får emellertid inte utföra utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig ändring av lägenheten. Som väsentlig räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd för åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Tillståndet kan dock villkoras av att arbetet utförs av behörig hantverkare.

## §15

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall 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 de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som bostadsrättshavaren svarar för enligt 13§ fjärde stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen, via rekommenderat brev ge bostadsrättshavaren tillsägelse så 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 av deras art eller omfattning.

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

## §16

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §13 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Sådan uppmaning skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt första stycket. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren i 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, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

## **Andrahandsupplåtelse**

### §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. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden. Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehås av en kommun eller ett landsting. Styrelsen skall 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

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillräddas och sker inte rättelse inom en månad efter anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Anmaningen skall skickas ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

## Förverkandegrunder

### §21

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
2. Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem.
4. Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem.
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 ohyran sprids i huset.
6. Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
7. Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
8. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
9. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

## §22

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses 21§ 7 inte fullgörs om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting. En skyldighet att bostadsrättshavaren måste ha en anställning i visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för ett förverkande.

## §23

Uppsägning på grund av förhållandet som avses 21§ 2-3 och 5-7 får ske endast bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Tillsägelsen skall skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållandet som avses 21§ 2 Inte heller ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det frågan om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 21§ 5 även om tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under en tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i §17.

## §24

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 21§ 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen sagt upp bostadsrättshavaren för avflyttning får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 15§.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i 21§ 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i 21§ 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga åtgärder.

## §25

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållandet som avses 21§ 8 endast om föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten leder till åtal eller om förundersökning inleds, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

## §26

Är nyttjanderätten enligt 21§ 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har förening med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. Om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren, på sådant sätt som avses i 7 kap. §27 § 28 i bostadsrättslagen, har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid eller
2. Om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren delgetts underrättelse på motsvarande sätt som enligt 1.

För underrättelse enligt 1 och 2 samt underrättelse till socialnämnden finns särskilda formulär, se SFS 2003:37 och SFS 2004:389.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala årsavgiften inom denna tid som anges i första stycket, 1. På grund av sjukdom eller liknande oförutsedd händelse och årsavgiften betalats så snart det varit möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket i denna paragraf gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 21§ 1, har åtsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges under 1 respektive under 2.

## §27

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 21§ 1,4-6 eller 8, är bostadsrättshavaren skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan än 21 § angiven orsak, får bostadsrättshavaren bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen beror på grund av obetald årsavgift enligt 21§ 1 och bestämmelserna 26§ tredje stycket är tillämpliga. Vid uppsägning i andra fall på grund av obetald årsavgift enligt 21§ 1, tillämpas övriga bestämmelser i §26.

En uppsägning ska vara skriftlig. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen så får den ske hos den som har rätt att ta emot årsavgifter på föreningens vägnar.

## §28

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



## §29

Om bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 7 kap 2-5 § och 17§ bostadsrättslagen övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen ska betala skälig ersättning för bostadsrätten. Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, skall hyresavtal anses ingånget från tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kap 9§ bostadsrättslagen.

## §30

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i 21§, skall lägenheten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen, så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som inkommit genom försäljning får föreningen behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

**Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt**

## §31

Har föreningen underrettats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalning i mer än två veckor från förfallodagen. Underrättelsen skall skickas i rekommenderat brev till panthavarens vanliga adress.

**Upphörande av bostadsrätten i vissa fall**

## §32

Överlåtes ett hus i vilken lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därmed skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutgiltigt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap 9§ bostadsrättslagen.

## Styrelse och revisorer

### §33

Styrelsen består av minst 4 och max 7 ledamöter med ingen eller max 3 suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Ledamot kan omvälljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem även maka/make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Fram till ett år efter godkänd slutbesiktning av samtliga bostadslägenheter, som ska byggas på föreningens fastighet, utser SSM Bygg & Fastighets AB samtliga styrelseledamöter, och i förekommande fall suppleanter, med undantag med undantag för en ordinarie styrelseledamot. Sistnämnda skall väljas på föreningsstämma.

### §34

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför, utom i fall som avses i §3, när antalet ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträddes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande samt i de fall som avses i §3.

### §35

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli- 30 juni. Före oktober månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

### §36

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningen fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlemslån för förvärv av bostadsrätt föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrätthavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

### §37

Föreningen ska ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter. Minst en revisor ska vara auktoriserad eller godkänd revisor som har avlagt revisorsexamen, om föreningen uppfyller mer än ett av följande villkor:

1. Föreningens redovisade balansomslutning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 25 miljoner kronor.
2. Föreningens redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50 miljoner kronor.
3. Medelantalet anställda i föreningen har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Vid föreningens konstituerande möte kan längre valperiod tillämpas.

### §38

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och att revisionsberättelsen angiven senast den 30 november. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

### Föreningsstämma

#### §39

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före december 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.

#### §40

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före oktober månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

#### §41

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma.

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare.
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 40
18. Stämmans avslutande.

#### §42

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

### §43

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom fastigheten eller genom brev.

### Särskilda villkor för beslut

#### §44

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat bestämts i stadgarna. Ifråga om såna förändringar som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap 7§ och bestämmelserna i 9 kap 16§ första stycket 2 bostadsrättslagen.

#### §45

För att beslut i en fråga som anges i denna paragraf skall vara giltig krävs att det fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser iakttagits:

1. Om beslutet innebär ändring av någons insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Ett beslut om nedsättning av insatser skall genast anmälas för registrering till Bolagsverket och får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.
2. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas skall alla bostadsrättshavarna gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behövas tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
4. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande gått med på beslutet.
5. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enl 11 kap 1 § lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas skall dock ha gått med på beslutet.
6. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för ett beslut enligt 1-5 ska vara giltigt, gäller även det. Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 3 eller 5 i denna paragraf.
7. För ändring av bostadsrättsföreningens stadgar gäller 9 kap 23§ bostadsrättslagen (1991:614)

## §46

Ett stämmobeslut enligt 45 § första stycket 3 skall på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt att beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt. Nämnden får förena beslut om godkännande med villkor. Begär bostadsrättshavaren att föreningen skall lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, skall godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.

## §47

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen. Bostadsrättshavare utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens maka/make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud eller biträde.

Vid föreningsstämma för beslut om förvärv i enlighet med 9 kap 19§ bostadsrättslagen får dock ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats företräda flera medlemmar och vara annan än ovan angivna personer.

**Fonder**

## §48

Inom förening skall bildas följande fonder: Fond för yttre underhåll, dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall 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, skall avsättningen skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

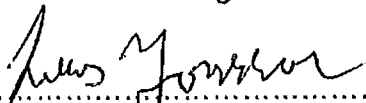
**Upplösning och likvidation**

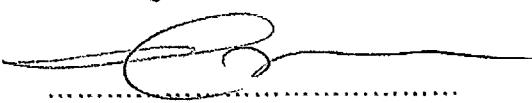
## §49

Vid föreningens upplösning, skall föreningens behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

I allt varom här ej stadgats gäller bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma 2014-10-30

  
 .....  
 Ordförande (LARS SVODSSON)

  
 .....  
 Styrelseledamot Tiva Jonsson

