

I. INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1 *Föreningens firma*

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 23.

§ 2 *Bostadsrättsföreningens ändamål*

Föreningens ändamål är att till medlem upplåta bostadsrättslägenhet för permanent boende samt åt medlemmar även upplåta lokaler och mark i anslutning till hus som ingår i föreningens ägo. Denna nyttjanderätt, i det följande kallad bostadsrätt, skall vara mot ersättning och utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har även till ändamål att främja bostadsrättshavarnas ekonomiska intressen i föreningen genom att verka för låga boendekostnader och en för föreningen solid ekonomi.

§ 3 *Ändring av stadgar*

Ändring av föreningens stadgar är giltig om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om ändringen eller om beslut att ändra stadgarna fattats på två av varandra följande föreningsstämmor, varav en av stämmorna skall vara en ordinarie stämma och att minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

För beslut om ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Beslut som innebär inskränkning av medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt är giltig endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

§ 4 *Bostadsrättslagens bestämmelser*

Föreningens ledning och föreningens medlemmar har att i övrigt följa bostadsrättslagens bestämmelser om inte annat sägs i föreningens stadgar eller i lagen om ekonomiska föreningar.

II. FÖRENINGENS MEDLEMMAR OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 5 *Medlemsskap i föreningen*

- a) Medlemsskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som erhåller bostadsrätt genom köp, arv eller gåva. Ansökan om medlemsskap skall göras skriftligen till föreningens styrelse med sökandes bevittnade namnteckning. Förvärvaren av bostadsrätt i föreningen får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har den till vilken bostadsrätten överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

- b) Annan juridisk person än kommun eller landsting som erhållit bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemsskap i föreningen.
- c) Bostadsrättshavare erhåller upplåtelsehandling då lägenheten första gången upplåts med bostadsrätt. Upplåtelsehandlingen skall innehålla uppgifter om bostadsrättens insats, årsavgift, pantsättningsavgift, överlåtelseavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift, lägenhetens eller lokalens beteckning, ändamålet med upplåtelsen samt parternas namn och personnummer eller organisationsnummer.
- d) Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av kap. 2, 10 Bostadsrättslagen.

- e) Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller kan antas bli medlem i föreningen.
- f) För rätt till medlemskap i föreningen samt för rätt till utträde ur föreningen skall i övrigt bestämmelserna i 2 kap. 1-14 Bostadsrättslagen gälla.

§ 6 *Avsägelse av bostadsrätt*

Bostadsrättshavaren kan, efter två år från det att bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen och ställas till bostadsrättsföreningens styrelse. Den skriftliga avsägningen bör göras med rekommenderat brev.

Vid avsägelsens ikraftträdande övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning. Bostadsrätten tillfaller föreningen vid det månadsskifte som infaller tre månader efter avsägelsen om inte längre tidsfrist har angivits i den skriftliga avsägelsen.

§ 7 *Övergång av bostadsrätt*

- a) Bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt (överlåtaren) skall till Bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om detta. Anmälan kan ingå i överlåtelseavtal vid köp eller ingå i gåvobrev, testamente, bouppteckning eller bolagsskifteshandling och vara föreningen till handa senast femton dagar efter övergången. Anmälan skall innehålla uppgifter om den bostadsrätt som avses med angivande av lägenhetsbeteckning, överlåtelsedag, till vem överlåtelsen skett, överlåtarens och förvärvarens personnummer, överlåtelsepris samt överlåtarens nya adress.
- b) Bostadsrätten får ej nyttjas före det att förvärvaren blivit antagen som medlem i föreningen eller kan antagas bli medlem såvida inte förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller exekutiv auktion.

- c) I de fall en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv får föreningen uppmana förvärvaren att senast inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och ansökt om medlemskap. Om angiven tid, 6 månader, inte iakttages av förvärvaren skall föreningen ha rätt att låta sälja bostadsrätten genom tvångsförsäljning för förvärvarens räkning.

§ 8 *Ogiltig överlåtelse*

Har den till vilken bostadsrätten överlåtits inte antagits till medlem i föreningen är överlåtelsen ogiltig såvida inte överlåtelsen skett genom tvångsförsäljning eller genom exekutive försäljning enligt vad som sägs i Bostadsrättslagen eller att överlåtelsen gäller till kommun eller Landsting. Om den som ansöker om medlemskap genom tvångsförsäljning ej godkännes av styrelsen skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

III. AVGIFTER

§ 9 *Avgifter*

I föreningen får följande avgifter tas ut:

- a) Insats som kan uttagas benäms **grundinsats**.

Grundinsats uttages i förhållande till fastställt andelstal för bostadsrätten enligt godkänd och fastställd ekonomisk plan och uttages i samband med upplåtelse av bostadsrätt.

- b) **Upplåtelseavgift**, enligt bostadsrättslagen 7 kap., 14§.

c) **Årsavgift**

I årsavgiften skall ingå avgift för föreningens löpande driftkostnader, löpande underhållskostnader, finansiella intäkter och kostnader samt avgift för andrahandsuthyrning. Årsavgiften skall även innehålla särskild ränta som betalas av medlem för lån där föreningen står som långgivare gentemot medlemmen. I årsavgiften ingår debitering för förvaltning, ränta och administration. Grunderna för beräkning av årsavgift redovisas under förvaltningsdebitering, räntedebitering och administrationsdebitering.

Förvaltningsdebitering uttages i relation till bostadsrättens andelstal, eller fördelningstal i enlighet med vad som sägs i § 11. Förvaltningsavgiften skall täcka löpande driftkostnader, löpande underhållskostnader och övriga kostnader som inte avser räntekostnader eller administrationskostnader.

Räntedebitering som uttages i relation till varje medlems andel av föreningens låneskuld med en räntesats som bestäms av styrelsen. Den så utdebiterade ränteavgiften skall aldrig överstiga bostadsrättens andel av föreningens samlade räntekostnader där andelen bestäms enligt vad som sägs i föregående mening.

Administrationsdebitering som uttages av medlem som ej har sin fasta postadress på föreningens fastighetsadress och samtidigt hyr ut sin bostadsrätt i andra hand. Administrationsavgiften bestäms av styrelsen men får aldrig överstiga 2% av prisbasbeloppet per år.

Det ankommer på styrelsen att skriftligen redogöra för de villkor som skall gälla för årsavgiftsreducering. Redogörelsen skall innehålla en beskrivning av föreningens finansiella läge och kapitalbehov. Förslaget skall vara intaget i förvaltningsberättelsen och avse kommande räkenskapsår.

d) **Överlåtelseavgift.** Avgiften, som betalas av köparen, får uppgå till högst 2,5% av vid ansökningstidpunkten gällande prisbasbelopp och bestäms av styrelsen.

e) **Pantsättningsavgift.** Avgiften får uppgå till högst 1% av vid vart tillfälle gällande prisbasbelopp och bestäms av styrelsen.

Prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring benämnt prisbasbelopp.

§ 10 *Avgifter efter förbrukning*

I årsavgiften ingående ersättning för vattenförbrukning och uppvärmning kan efter individuell mätning beräknas och debiteras bostadsrättshavaren efter uppmätt förbrukning. Stämman beslutar huruvida debitering grundad på förbrukning skall ske. Stämmobeslutet skall gälla tills vidare.

§ 11. *Fördelningstal*

Om samtliga lägenheter i föreningens fastighet ej är upplåtna med bostadsrätt skall, för fördelning av kostnader och intäkter, i stället för andelstal användas ett fördelningstal vars summa skall vara lika med 1,0 (100%) för de vid var tidpunkt upplåtna bostadsrätterna.

IV. BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 12 *Reparation och underhåll av bostadslägenheten och förråd*

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheten till det inre i gott skick. Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv och tak, inredning i kök och badrum och i övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytterfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Förutom lägenhetens inre skall bostadsrättshavaren även svara för inre underhåll av det förrådsutrymme som anges i upplåtelseavtalet att det tillhör den bostadsrättmedlemmen innehar. Förrådets utsida ansvarar föreningen för.

Bostadsrättshavaren svarar dock ej för reparation och underhåll vad avser yttersidan på fönster och ytterdörrar.

Dock svarar bostadsrättshavaren för byte/reparation av samtliga fönsterrutor som hör till lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar ej för reparation och underhåll vad avser funktionen hos de radiatorer, vattenarmaturer eller anordningar från stamledningar för vatten & avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med när lägenheten uppläts med bostadsrätt. Målning av radiatorer och andra synliga anordningar såsom synliga ledningar till radiatorer, genomgående synliga ledningar för värme och vatten skall dock bostadsrättshavaren svara för.

Medlem är skyldig meddela föreningens styrelse om han själv önskar byta anordningar som normalt hör till föreningens ansvarsområde. Tillstånd måste först inhämtas av styrelsen före det att byte eller reparation vidtages. Exempel på sådan anordning som medlem själv kan byta men som skall meddelas styrelsen är tappvattenarmatur (tappvattenkran), handfat (ej packningar och liknande), Wc (ej spolanordning och liknande), badkar samt duschkabin.

Har medlemmen själv låtit byta eller installera anordningar som normalt hör till föreningens ansvarsområde vad gäller byte, reparation och underhåll får medlemmen i de fallen själv stå för reparation och underhåll av dessa anordningar.

Följande sammanställning anger medlemmens respektive föreningens underhållsansvarsområde vad avser lägenheten.

	Medlem Inre underhåll	Föreningen Yttre underhåll
1. Allmänt		
Ventilationsfilter	X	
Ventilationsdon		X
Vattenradiator med ventil och termostat		X
Fristående förråd i lägenheten	X	
Källar- & vindsförråd, insidan	X	
Sopskåp i lägenheten	X	
Garage, parkeringsplats, utom linjemålning	X	
Inredningssnickerier	X	
Gardinstänger	X	
Beslag	X	
Sanering mot ohyra		X
2. Badrum & Wc-rum		
Packningar, Ventiler		X
Armatyr (kranar,blandare)rep.	X	
Armatyr (byte pga ålder)		X
Dusch, duschslang,rep.	X	
Blandare	X	
Bottenventiler,vattenlås		X
Wc-stol,byte pga ålder		X
Wc-stol, rep. porslin & sits	X	
Wc-stol,rep.spoln.anordn.		X
Badkar,badkarsfront	X	
Rensning av rörledningar fram till vertikalstam inkl golvbrunn	X	
Badkarspropp, kedja	X	
Duschkabin	X	
Badrumsskåp	X	
Badrumsbelysning, fast anslutn.		X
Glob till badrumsbelysning	X	
Maskinell utrustning		
Tvättmaskin	X	
Torktumlare, torkskåp	X	

	Medlem Inre underhåll	Föreningen Yttre underhåll
Tvättbänk, tvättho		X
Torkställning i lägenhet	X	
Kall- och varmvatten- ledningar med armatur		X
Avloppsledningar med golvbrunn och anslutande avloppsledningar från handfat och Wc med avseende slitage och byte		X
3. Kök		
Kall- och varmvatten- ledningar med armatur		X
Spis,el	X	
Spis, gas (Sth Gasverk)		X
Kyl- och frysskåp	X	
Diskmaskin	X	
Köksfläkt, kolfilter	X	
Köksfläkt,centralfläkt		X
Köksventilation, självdrag		X
Kryddställ	X	
4. Lägenhetens ytterdörr		
Låscylinder, låskista	X	
Handtag, utsida		X
Handtag, insida	X	
Beslag för lås och handtag, insida	X	
Beslag för lås och handtag, utsida		X
Dörrblad, karm, foder		X
Dörrblad, insida	X	
Dörr-ringklocka	X	
Brevinkast, brevlåda		X

Namnskylt		X
Tätningsslistor	X	
Beslag, övrigt	X	

5. Lägenhetens golv, väggar och tak

Ytskikt, målning, lackning	X	
Heltäckningsmatta	X	
Parkettgolv, slipning, lackning	X	
Parkettgolv, lagning, byte	X	
Lackning av golv, annat	X	
Trösklar, socklar	X	
Golvlistor,	X	
Väggar, tapetsering, målning	X	
Träsnickerier	X	
Innertak, ytbehandling	X	
	Medlem	Föreningen
	Inre underhåll	Yttre underhåll

6. Fönster

Fönsterbågarnas utsida		X
Karmar och bågar, mellan bågarna, målning	X	
Fönsterbågar, insida	X	
Tätningsslistor	X	
Fönsterglas, in- och utsidan	X	
Persiennor, markis	X	
Fönsterbänk	X	
Beslag	X	
Filter till vädringsdon	X	
Springventil		X

§13. *Ansvar för reparation vid brand eller vattenskada samt vid förekomst av ohyra*

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenskada om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som i lägenheten utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som

bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg som han bort iakttaga.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående underrätta styrelsen i det fall han upptäcker förekomst av ohyra i lägenheten. Bostadsrättshavaren har rätt att omgående få lägenheten sanerad mot ohyra i den utsträckning som anges av erkänd desinfektionsföretag såsom Anticimex.

§14 *Förändring av bostadsrättslägenheten*

Bostadsrättshavaren får, efter det att lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Förändringen skall först godkännas av styrelsen och får ej innebära väsentlig förändring av lägenheten. Tillståndsansökan lämnas skriftligen till styrelsen. I de fall förändringen ej är av det slag som anges under §12, inre underhåll skall bostadsrättshavaren till ansökan foga en ritning utvisande de berörda lägenhetsdelarna före respektive efter förändringen.

§15 *Ordningsföreskrifter och tillsyn*

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med vad som är sedvana i bostadsrättsföreningar på orten utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttagas även av dem, för vilka han svarar enligt Bostadsrättslagen 7 kap §6, §7, §8, §9, §10, §11, §12 samt enligt stadgarna §13.

§16 *Föreningens tillträde till lägenheten*

Bostadsrättsföreningen äger rätt att erhålla tillträde till lägenhet/lokal när så behövs för att utöva nödvändig tillsyn

eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till tvångsförsäljning.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten/lokalen, när föreningen enligt första och andra stycket har rätt till det, kan Kronofogdemyndigheten besluta om handräckning.

§17 *Upplåtelse av lägenhet i andra hand*

Bostadsrättshavaren får, efter ansökan, med styrelsens godkännande i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem, nedan kallad uthyrning i andra hand, dock att bostadsrättshavaren i alla avseenden ansvarar för hyresgästen och dennes handlingar. Bostadsrättshavaren skall informera hyresgästen om gällande ordningsföreskrifter och övriga bestämmelser. Styrelsen äger ej rätt vägra bostadsrättshavaren tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand om skälet är arbete eller studier på annan ort, militärtjänstgöring såvida ej särskilda skäl härför föreligger, om hyresnämnden lämnat tillstånd till upplåtelsen. Ansökan om andrahandsuthyrning skall göras skriftligen, ställd till styrelsen, med uppgift om hyresgästens namn, personnummer, referens avseende hyresgästen i första hand i form av arbetsgivarreferens, tiden för hyresförhållandet, skälet till andrahandsuthyrningen samt andra villkor av betydelse för styrelsens bedömning.

Det åligger bostadsrättshavaren vid uthyrning i andra hand tillse att hyresgästen skriftligen avstår sitt besittningsskydd och att hyresnämnden lämnat sitt godkännande om avstående av besittningsskydd. Detta gäller ej för de hyresgäster som bott i fastigheten sedan bostadsrättsföreningen bildades. Uthyrning i andra hand skall alltid vara tidsbegränsad. Bestyrkt kopia av hyresavtalet avseende andrahandsuthyrningen skall lämnas till

styrelsen senast 14 dagar efter att styrelsen givit sitt tillstånd till andrahandsuthyrningen.

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

§18 *Bostadsrättshavarens användning av lägenheten*

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

§19 *Hävning av upplåtelseavtalet*

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning, innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får

föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande. Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20 *Förverkande av nyttjanderätten*

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt som tillträts, är förverkad och föreningen således berättigad uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

- a) om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
- b) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- c) om lägenheten används i strid med §17 eller §18,
- d) om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomsten av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,

- e) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrätts-havaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt §17 skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt §12, §13, §14 samt §15 åligger bostadsrättshavaren,
- f) om i strid med §16 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
- g) om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande, som avses i (b) och (c) samt (e) - (g) får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 21 *Bostadsrättshavarens rättelse*

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i §20 första stycket (a)-(b) eller (e) - (g), men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick kännedom om förhållandena som avses i (b) tillsagt bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse eller vad avser (d) och (g) inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det att föreningen fick kännedom om saken.

Är nyttjanderätten enligt §20 (a) förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast 14 dagar från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän 14 vardagar förflutit från uppsägningen.

§22 *Uppsägning till avflyttning*

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i §20 (a) eller (d)-(f) är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av §20. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i §20 angiven orsak, får han kvarbo till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen om inte rätten prövar skäligt ålägga honom avflytta tidigare.

§ 23 *Tvångsförsäljning*

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i §20, skall föreningen sälja bostadsrätten på exekutiv auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som inlutit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

V. STYRELSE OCH REVISORER

§ 24 *Val av styrelse och valberedning*

Styrelsen består av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter (styrelseledamot) samt lägst två och högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för ett år från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämman hållits.

Valberedningen skall bestå av två ledamöter varav en skall utses som sammankallande.

§ 25 *Styrelsen*

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när vid sammanträdet minst tre styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig. Vid styrelsemöte med med lika röstetal gäller den mening som företrädes av föreningens ordförande.

Styrelsen skall ha minst fyra protokollförda styrelsemöten under mandatperioden. Kallelse till styrelsemöte skall utskickas till såväl ordinarie styrelseledamöter som suppleanter. Kallelsen skall innehålla förutom tid och plats för mötet även dagordning för mötet. Kallelse skall utskickas senast en (1) vecka före och tidigast fyra (4) veckor före mötet. Ledamot som ej kan närvara på mötet skall själv kontakta styrelsuppleant för att förvissa sig om att denne kommer att kunna närvara på mötet i stället för den ordinarie ledamoten.

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

§ 26 *Räkenskapsår*

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till och med 31 december. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorn avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 27 *Styrelsen befogenheter*

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egenom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egenom.

Styrelsen äger rätt besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egenom.

§ 28 *Revisorer*

Föreningen skall ha en auktoriserad revisor (extern revisor) jämte en auktoriserad revisorssuppleant för denne. Föreningen skall utöver den auktoriserade revisorn ha en föreningsintern revisor med huvudsaklig uppgift att vara revisorn behjälplig vid granskning av föreningens förvaltning. Den interne revisorn skall vara boende i huset.

Revisor, revisorssuppleant och intern revisor väljes för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Föreningen skall godkänna att ytterligare ordinarie revisorer jämte suppleanter väljs av stat, landsting eller kommun om detta krävs för fullgörande av föreningens verksamhet.

§ 29 *Revision*

Revisorn skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast första maj.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorn gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaringar över av revisorns gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling.

VI. FÖRENINGSSTÄMMA

§ 30 *Ordinarie föreningsstämma*

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före maj månads utgång.

§ 31 *Extra föreningsstämma*

Extra föreningsstämma hålles då styrelsen eller revisorn finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

Extra stämma för ändring av stadgarna skall ej hållas under månaderna juni, juli eller augusti.

På den extra föreningsstämman skall utöver ärenden enligt § 33 punkt 1- 5 på den ordinarie stämman endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och som angetts i kallelsen till den extra stämman.

§ 32 *Anmälan av ärende på föreningsstämman*

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före första maj.

§ 33 *Ärenden på den ordinarie föreningsstämman*

På den ordinarie föreningsstämman skall följande förekomma

1. Stämmans öppnande
2. Val av mötesfunktionärer (a) ordförande vid stämman, (b) två justeringsmän. Mötesordförande utser protokollförare.
3. Godkännande av dagordning
4. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
5. Upprättande och fastställande av röstlängd
6. Framläggande av årsredovisning
7. Framläggande av revisionsberättelsen

8. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkningen
9. Beslut om styrelsens förslag till vinstdisposition eller behandling av förlust samt avsättning till fonden för inre underhåll
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Budget för nästkommande räkenskapsår
12. Fråga om arvoden till styrelsen och revisorerna
13. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
14. Val av revisorer och revisorssuppleant
15. Val av valberedning samt val av sammankallande
16. Övriga ärenden anmälda i enlighet med §32
17. Övriga frågor
18. Stämmans avslutande

§ 34 *Kallelse till föreningsstämma*

Kallelse till föreningsstämma 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 stämma och en vecka före extra stämma dock tidigast fyra veckor före stämman. Till kallelsen för ordinarie stämman skall bifogas årsredovisningen, revisionsberättelse samt budget för det kommande räkenskapsåret. Kallelse till extrastämma där stämman skall behandla ändring av stadgarna skall dock utsändas senast två (2) veckor före stämman.

§ 35 Röst rätt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem kan endast vara fullmaktstagare för en (1) annan medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

VII. FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL SAMT REDOVISNINGSSPRINCIPER FÖR AVSKRIVNINGAR AVSEENDE FÖRENINGENS FASTA TILLGÅNGAR.

§ 36 *Fonder för yttre och inre underhåll. Avskrivningar.*

Inom föreningen skall bildas,

- Fond för yttre underhåll

Inom föreningen kan bildas,

- Fond för inre underhåll

Fond för yttre underhåll

Föreningen skall årligen till fonden för yttre underhåll avsätta ett belopp motsvarande vad som beräknats enligt av styrelsen årligen upprättad underhållsplan för det periodiska underhållet, dock minst 1,0% av produktions- eller anskaffningsutgiften för föreningens byggnader och andra avskrivningsbara anläggningstillgångar. Fonden får ianspråktagas för periodiskt underhåll efter beslut av styrelsen.

Med periodiskt underhåll skall avses reparation och underhållsåtgärd som återkommer med en längre periodicitet än ett år vilken är till tiden möjlig att planera vad avser genomförandet och där underhållets avsikt är att vidmakthålla anläggningstillgångarnas värde och avsedda funktion.

Underhållsplan skall ingå i föreningens budget och omfatta periodiskt underhåll avseende

- a) husets yttertak
- b) stammar för tappvatten & avlopp samt för dessa stammar omkringliggande byggnadsdelar och de anordningar som föreningens försett lägenheten med i anslutning till dessa stammar till den del inte medlemmarna själva skall ansvara för underhållet
- c) stammar för el och gas
- d) fastighetens värmesystem
- e) byggnadernas fasader
- f) fönster och fönstersnickerier
- g) byggnadernas trapphus och liknande allmänna utrymmen
- h) övriga underhållsåtgärder såsom stomförbättringar vilka ej avses att finansieras genom uttag av årsavgifter och hyror för det år underhållet skall finansieras

Om föreningen innehar lån vilka upptagits för finansiering av fastighetens anskaffning eller för finansiering av periodiskt underhåll och lånen amorteras årligen skall avsättningen till fonden för yttre underhåll ske med belopp som minst motsvarar de totala amorteringarna i det fall dessa amorteringar överstiger avsättningen enligt underhållsplan eller ett belopp motsvarande 1,0% av produktions- eller anskaffningsutgiften för föreningens hus om detta senare belopp är större. Kan inte denna utgift preciseras utan ingår i ett totalt belopp för hela fastigheten skall proportionering göras motsvarande taxeringsvärdet för byggnad respektive mark enligt senast kända fastighetstaxering.

Fond för inre underhåll

Styrelsen kan årligen till fonden för inre underhåll föreslå avsättning med ett belopp motsvarande högst det belopp som avsättes till fonden för yttre underhåll och fördelas på bostadsrätterna enligt andelstalet eller fördelningstalet. Föreningsstämman avgör om avsättning skall ske till fonden för det inre underhållet samt med vilket belopp.

Avskrivningar

Avskrivningar skall göras årligen på de anläggningstillgångar som föreningen förvärvat. Avskrivningarna skall göras enligt plan i enlighet med god redovisningssed och grundas på anläggningstillgångarnas ekonomiska livslängd. Den ekonomiska livslängden skall anges i föreningens underhållsplan för respektive tillgång samt under värderingsprinciper i årsredovisningen.

Syftet med avskrivningarna skall i första hand vara att kostnadsföra tillgångarna samt tillse att de i enlighet med god redovisningssed och bokföringslagens bestämmelser ej övervärderas.

VIII. DISPONERING AV VINST ELLER BEHANDLING AV FÖRLUST

§ 37 *Vinstutdelning m.m.*

Utdelning får endast ske av vinstmedel som redovisas i på föreningsstämma fastställd balansräkning. Vinst får endast utdelas till bostadsrättshavare och endast till den del vinstmedel överstiger eventuell ansamlad förlust. Utdelning till bostadsrättshavare görs i enlighet med för bostadsrätten gällande andelstal.

Har vinstutdelning beslutats och verkställts i strid med vad som stadgas i första stycket eller någon annan bestämmelse i föreningens stadgar, gäller bestämmelserna om återbetalning m.m. i 10 kap. 7 lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

X. ANDRA MEDDELANDEN

§ 39 *Andra meddelanden till bostadsrättshavare*

Andra meddelanden till bostadsrättshavare än meddelande om föreningsstämma skall lämnas i brevlåda på föreningsfastighetens adress eller om annan adress lämnats av medlemmen sändas per post till denna andra adress.

Stockholm den 16 december 1999

Inger Blockmar

Inger Blockmar

Stefan Sandberg

Stefan Sandberg

Jan Holmberg

Jan Holmberg

IX. UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 38 *Upplösning och likvidation*

Vid föreningens upplösning och likvidation skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till innehavda bostadsrätters andelstal.

X. ANDRA MEDDELANDEN

§ 39 *Andra meddelanden till bostadsrättshavare*

Andra meddelanden till bostadsrättshavare än meddelande om föreningsstämma skall lämnas i brevlåda på föreningsfastighetens adress eller om annan adress lämnats av medlemmen sändas per post till denna andra adress.

Stockholm den 29 maj 2000

Inger Blockmar

Stefan Sandberg

Jan Holmberg

IX. UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 38 *Upplösning och likvidation*


Vid föreningens upplösning och likvidation skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till innehavda bostadsrätters andelstal.

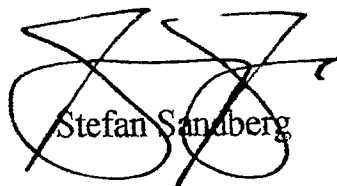
X. ANDRA MEDDELANDEN

§ 39 *Andra meddelanden till bostadsrättshavare*

Andra meddelanden till bostadsrättshavare än meddelande om föreningsstämma skall lämnas i brevlåda på föreningsfastighetens adress eller om annan adress lämnats av medlemmen sändas per post till denna andra adress.

Stockholm den 29 maj 2000


Inger Blockmar


Stefan Sandberg


Jan Holmberg