

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Olympiaärlan

Organisationsnummer 716439-1075

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämma 10/05 – 2022. Samtliga medlemmar är närvarande och var helt överens om förändringen.

Firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Olympiaärlan.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Säte

2 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Helsingborg.

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 8 - 12 § nedan.

Bosättningskrav

4 §

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Andelsförvärv

5 §

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

Avgifter

6 §

Lägenhetens insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i 7 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erlägges på tider som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning, fastighetsskatt, moms, elektrisk kraft eller lokalombyggnad skall erläggas efter förbrukning eller faktisk kostnad. Kostnad för kabel-TV samt Internet kan erläggas per lägenhet. Om inte årsavgiften erläggs i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättnings- avgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om

allmän försäkring.

Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. avgiften skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

7§

Fond för yttre reparationer: Avsättning för underhåll av fastigheten skall göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Till fonden avsatt belopp får tagas i anspråk för betalning av utförda reparationer. Avsättning behöver ej ske under den tid då behållningen i fonden uppgår till minst 10% av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen får därutöver besluta om avskrivningar av byggnader, gjorda fastighetsförbättringar samt inventarier.

Föreningen kan besluta om fond för inre underhåll. Denna fond bildas genom engångsinbetalning eller årliga inbetalningar med belopp som föreningsstämman beslutar. Inbetalt belopp föres per lägenhet. Tillgodohavandet får användas endast för underhåll av respektive lägenhet.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Övergång av bostadsrätt

8§

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

Upplåtelse-/överlåtelsehandling skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen. För godkännande av ny bostadsrättshavare kan styrelsen fordra att få: -referens från föregående hyresvärd

-uppgifter om arbetsgivare

-kreditupplysning.

9§

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han 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, förvärvat bostadsrätten och sökte medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också juridisk person utöva bostadsrätten utan att var 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.

10§

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med vederbörande som bostadsrättshavare.

En juridisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras maken/makan. Vad som sagts nu äger

motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med denna.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådan sambor på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

11§

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. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

12§

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt Bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

13§

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelsen göres skriftligen hos styrelsen: Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid et senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter

14§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick, om inte annat bestämts i stadgarna

eller följer av denna paragraf. Detta gäller även marken/uteplatsen om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken. Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 16. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för i lägenheten

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, el och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten I fråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock enbart för målning.
- Golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,

- insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar,
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar
- tillse att minst en brandvarnare är i funktion

Föreningen svara sålunda för

- Reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.
- I fråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla,
- Målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning,
- Reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit
 1. Genom bostadsrättshavarens vållande, eller
 2. Genom vårdslöshet eller försummelse
 - a. Av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar denne,
 - b. Någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
 - c. Någon som har utfört arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande tillämplighet gälla som vid brand eller rörledningsskada.

Är bostadsrätten försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att

svara för renhållning och snöskottning. Ingår i upplåtelsen mark i anslutning till lägenheten skall bostadsrättshavaren underhålla marken i ett gott skick.

Om bostadsrättshavare försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 14 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. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Försäkring

15§

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och så kallad tilläggsförsäkring. Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna speciell glasrutförsäkring om så erfordras på grund av lägenhetens eller lokalens storlek på fönster.

Ändringar i lägenheten

16§

Bostadsrättshavaren får inte företaga förändringar i lägenheten utan styrelsens tillstånd om förändringen

1. Medför ingrepp i bärande konstruktion,
2. Innefattar installation eller flyttning av våtutrymmen, toalett eller kök, eller
3. Annars är till påtaglig skada för föreningen.

Bostadsrättshavaren får inte företa förändringar som innebär sammanslagning av befintliga lägenheter. Bostadsrättshavare som företar ej tillåtna förändringar i lägenheten utan styrelsens medgivande kan bli ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsföreningen.

Ordning och skick

17§

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall 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 skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall noggrant se till att detta följs av dem som an eller hon svarar för enligt 7 kap § 12 tredje stycket 2 i Bostadsrättslagen.

Om det förekommer störningar i boendet, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

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

Tillträde till lägenheten

18§

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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 a §.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § Bostadsrättslagen eller när bostadsrätten skall tvångsförsälas enligt 8 kap. Bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrätts havaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Andrahandsuthyrning

19§

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 7 kap 6 § andra stycket i Bostadsrättslagen.

Samtycke behövs dock inte,

- Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Bostadsrättshavaren som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får ändå upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

20§

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

Användning av lägenheten

21§

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.

22§

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillräddas och sker inte

rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada

Förverkande

23§

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning

1.
 - a. - om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
 - b. - om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadsrättslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. - om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. - om lägenheten används i strid med 20 § eller 21 §,
4. - 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 att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyran sprids i fastigheten,
5. - om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 17 § skall iakttas vid

användningen av lägenheten eller inte håller den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6. - om i strid med 18 § tillträdde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. - om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som får utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöras,
8. - om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej 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,

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2,3 eller 5 - 7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 23 § p 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

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

24§

är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 23 § första stycket 1 - 3 eller 5 - 8 men sker rättelse innan föreningen ha sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, kan han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunde. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 17 § tredje stycket.

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 förhållande som avses i 23 § 4 eller 7 eller inom två månader ifrån den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 23 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 23 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand på sätt som anges i 19 § som åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 17 § eller inte håller den tillsyn som krävts enligt samma paragraf.

25§

Är nyttjanderätten enligt 23 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte skiljas på grund av dröjsmålet från lägenheten,

1. Om avgiften – när det är fråga om bostadsrättslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 – 18 §§ 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 lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 – 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften under denna tid.

Är det fråga om bostadsrättslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket 1 och 2 gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betalat årsavgiften i rätt tid, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning för meddelas tidigast två vardagar efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

26§

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i 23 § första stycket 1, 4 – 6 eller 8 är han eller hon skyldig att genast avflytta, om icke annat följer av 25 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan än 23 § angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten åligger honom att flytta tidigare.

27§

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 23 §, får bostadsrätten tvångsförsäljas av bostadsrättshavarens räkning så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som inlöst genom försäljning får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet utsedde gode mannen tagits ut, uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordror hos bostadsrättshavaren.

Styrelse och revisorer

28§

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter och högst 3 suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljes för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämmans första gången valda

styrelseledamöterna och suppleanterna skall dock vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda antal, det antal som är närmast högre än hälften.

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.

29§

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

Som styrelsen beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

30§

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 skall ej vara ordförande i styrelsen.

31§

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

32§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om eller bygga till sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

33§

En eller två revisorer och högst två suppleanter utses av ordinarie föreningsstämma intill dess nästa stämma hållits. Om det för erhållande av statligt bostadsstöd krävas att en revisor och revisorssuppleant utses av kommunal myndighet, skall vederbörande myndighet utse en sådan. Så länge detta erfordras skall antalet revisorer därvid ökas med och revisorssuppleanter ökas med en.

Revisor åligger att löpande granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning, att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse och årsredovisning.

34§

Styrelsen åligger även:

- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- Att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Föreningsstämma

34§

Ordinarie föreningsstämma hålles före juni månads utgång.

36§

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.

37§

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

38§

På ordinarie stämma skall 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 skall utöver ärenden enligt punkt a-g ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

39§

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämman ska tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest av styrelsen känd adress. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och extra stämma.

40§

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

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som antingen skall vara äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftligt, dagtecknad fullmakt, som gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid företagsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstöversikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

41§

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor hos styrelsen vara tillgängligt för medlemmarna.

Upplösning och likvidation

42§

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

Övrigt

43§

I allt varom ej här ovan stadgats gäller vid varje tidpunkt gällande lag om bostadsrätter och andra tillämpliga lagar.