



# STADGAR

för  
Bostadsrättsföreningen  
STÄMJÄRNET  
i Stockholms län

Registreringsdatum 2020-12-14  
Kungörelsedatum 2020-12-16

**Antaget förslag till nya stadgar  
på två efter varandra följande stämmor,  
årsstämman den 17 juni 2020 och extra stämma den 16 november 2020.**



## Företagsnamn och ändamål

**§ 1.** Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen STÄMJÄRNET. (Föreningsnamnet är registrerat med STÄMJÄRNET stavat med stora bokstäver). Föreningens säte är Stockholm.

**§ 2.** Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse som leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Medlemskap

**§ 3.** Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Medlemskap får endast ges till fysisk person. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligt. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Om medlemskap beviljas ska, om styrelsen inte beslutar något annat, medlemskapet gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerat, genast. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska beviljat medlemskap gälla från dagen för styrelsens beslut.

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

En juridisk person som inte är kommun eller landsting, och som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

## Uteslutning

**§ 4.** Medlem får inte uteslutas eller utträda ut föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

## Avgifter

**§ 5.** Årsavgift, andelstal och upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Insats ska alltid beslutas av föreningsstämman.

För att täcka föreningens kostnader för verksamheten samt för de i § 31 angivna avsättningarna ska varje bostadsrätt betala årsavgift.

Årsavgift ska betalas med en 1/12-del senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Årsavgift ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Beslut om ändring av befintligt andelstal som innebär rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska fattas på en föreningsstämma. Ett sådant beslut blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande gått med på beslutet. Justering av andelstal som inte innebär en förändring av årsavgifterna kan beslutas av styrelsen.

Om ersättning för följande ingår i årsavgiften kan de beräknas efter förbrukning, ytenhet eller per lägenhet:  
ersättning för värme, varmvatten, elektrisk



ström, bredband, renhållning och/eller konsumtionsvatten.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 3,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1,5 % av samma prisbasbelopp som ovan som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet tas ut, efter beslut av styrelsen, med maximalt 10 % av gällande prisbasbelopp per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten i andra hand.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalda avgifter från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift eller förseningsersättning samt inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Lägenheter med balkong byggd efter 2008 får en högre årsavgift med 0,85 procent av prisbasbeloppet och lägenheter som har utrymme bakom elrum i trapphuset får högre årsavgift med 0,67 procent av prisbasbeloppet.

### **Upplåtelse samt övergång av bostadsrätt**

**§ 6.** Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser,

ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

**§ 7.** Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska i tillämpliga delar gälla vid byte, gåva eller arv. Original eller en styrkt kopia av överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

**§ 8.** När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon som uppfyller krav på medlemskap i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som



uppfyller krav på medlemskap i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

**§ 9.** Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

**§ 10.** Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller partner i ett registrerat partnerskap får maken eller partnern vägras inträde i föreningen endast om maken eller partnern inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken eller partnern uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger § 9 och denna paragraf första stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, partner i ett registrerat partnerskap eller samboende enligt sambolagen.

**§ 11.** En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägrats medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och förvärvaren i sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt § 8 får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

### Avsägelse av bostadsrätt

**§ 12.** En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskiftet som anges i denna.

### Bostadsrättshavarens skyldigheter och rättigheter

**§ 13.** Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark och uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Åtgärder som påverkar husets ventilation får inte utföras utan styrelsens tillstånd.

#### *Bostadsrättshavaren*

1. Bostadsrättshavaren svarar sålunda bland annat för lägenhetens:

- a ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte stuckaturer och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt,
- b fuktisolerade skikt i våtutrymmen och att dessa har anbringats på ett fackmässigt sätt,



- c icke bärande innerväggar,
  - d Ytter- och innerdörrar, säkerhetsgrind samt fönster med tillbehör enligt följande:  
yttre och inre glas, innerbåge och persienn, även tillhörande lister, foder, tätningslister, handtag, lås med nyckel, beslag, gångjärn, ringanordning, m.m.  
  
samt invändig ytbehandling på ytterdörr samt mellan fönsterbågar. Vid byte av ytterdörr ska gällande normer för brand- och ljuddämpning följas samt enhetlighet bibehållas,
  - e inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis och tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschkabin och dylikt,
  - f ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (även informationsöverföring) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
  - g anslutnings- och fördelningskopplingar på vattenledning samt tillhörande avstängningsventiler och armatur för vatten exempelvis kranar, blandare, duschanordning, inklusive packningar, golvbrunnar inklusive tätskiktets anslutning till dessa, samt ventilationsdon.
  - h rensning av golvbrunnar, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
  - i målning av radiatorer och värmeledning,
  - j elektrisk golvvärme och handdukstork, såvida inte föreningen försett lägenheten med dessa för att utgöra del av värmeförsörjningen,
  - k säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
  - l eldstäder och rökgångar,
  - m köksfläkt jämte kåpa och ventilationssdon, dock gäller att om fläkten ingår i husets ventilationssystem, och som föreningen har försett lägenheten med, svarar bostadsrättshavaren endast för armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
  - n brandvarnare,
  - o egna installationer eller ombyggnad/ändringar av sådant som faller på bostadsrättshavarens ansvar, såvida inget annat framgår av dessa stadgar.
2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, terrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning, samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Om förråd, garage eller annat lägenhetskomplement hör till lägenheten, ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick i fråga om dessa utrymmen.
3. Bostadsrättshavaren ska snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som föreningen ansvarar för samt i allt övrigt iakttä sundhet, ordning och gott skick i fråga om detsamma.
4. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras, eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och



inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

5. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada eller pga ohyra i lägenheten svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

- a hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b vårdslöshet eller försummelse av:
  - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
  - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
  - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

#### *Föreningen*

6. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom:

- a reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- b radiatorer med tillhörande termostat och ventil, samt ventilationskanaler och don, dock ej målning av dessa,

- c elledningar fram till lägenhetens säkringskåp,
- d fönsterkarm, ytterbågar, spröjs, samt ytbehandling av yttersida och för utifrån synliga delar av fönster, fönsterdörr, ytterdörr samt i förekommande fall kittning,
- e balkonger och balkongräcken,
- f handdukstork, om föreningen har försett lägenheten med denna och handdukstorken utgör en del av lägenhetens värmeförsörjning.
- g spaltventiler i fönsterbåge.

7. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts att bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

**§ 14.** Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren måste emellertid först söka styrelsens tillstånd till att utföra åtgärd i lägenheten som innefattar:

- a) ingrepp i en bärande konstruktion
- b) ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- c) annan väsentlig förändring av lägenheten.

Sådan ansökan om tillstånd ska ske skriftligt och innehålla erforderlig dokumentation. Styrelsen ska medge tillstånd till sådana åtgärder, om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen och/eller dess medlemmar. Samtliga åtgärder som



bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Vid all ändring och ombyggnad ska gällande lagstiftning följas och bygganmälan/bygglov och liknande i förekommande fall ske.

**§ 15.** När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt § 13 5:e stycket 2:a punkten.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första mening, ska föreningen:

- ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
- om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

**§ 16.** Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion. Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan föreningen begära handräckning.

**§ 17.** På ansökan, skriftlig, av bostadsrättshavare kan styrelsen lämna tidsbegränsat tillstånd att upplåta hela lägenheten till annan för självständigt brukande.

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

Styrelsen ska lämna tillstånd om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen, exempelvis arbete på annan ort eller prova sammanboende, och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid, upp till ett år, och kan förenas med villkor. Beslutet kan prövas av hyresnämnden.

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

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



**§ 20.** Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer upp till två veckor med att betala insats eller upplåtelseavgift från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift enligt § 5, när det gäller en bostadslägenhet mer än en vecka eller när det gäller en lokal mer än två vardagar, från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
3. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med § 18 eller § 19,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 15 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 16 och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i punkt 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten





varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 17.

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

### Styrelse och revisorer

§ 21. Styrelsen består av minst sex och högst åtta ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

§ 22. Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

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

§ 24. Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Om styrelsen intecknar eller belånar sådan egendom måste styrelsen informera samtliga medlemmar i samband med att inteckningen eller belåningen sker.

§ 25. Det åligger styrelsen att bland annat avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att:

- avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
- minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,
- delge medlemmarna information i föreningsangelägenheter genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på webbsida, utdelning eller genom brev,
- protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av två av mötets närvarande styrelsemedlemmar som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt,
- föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning), förteckning över de



lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning), samt hyresgäster för hyreslägenheter och lokaler, samt

- senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig på medlems begäran.

**§ 26.** Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att:

- verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt
- senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

### Föreningsstämma

**§ 27.** Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året efter femtonde april och före juni månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska alltid tillställas medlemmarna genom utdelning. Kallelsen kan även distribueras till annan postadress eller via e-postadress, som medlemmen uppgivit till

styrelsen i god tid före stämmoinbjudan ska distribueras.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd post- eller e-postadress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

Om en föreningsstämma ska behandla frågan om stadgeändring måste detta anges i kallelsen och förslaget till nya stadgar ska bifogas kallelsen.

**§ 28.** Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 april, eller den senare dag som styrelsen meddelar, före årsstämma.

**§ 29.** På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd och närvaro.
8. Föredragning av föreningens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av rultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.



13. Fråga om arvoden åt styrelsemedlemmar och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt § 28.
18. Stämmans avslutande.

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

**§ 30.** Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

**§ 31.** Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Detta gäller även om en medlem har fler än en bostadsrätt. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Beslut fattas normalt med enkel majoritet av de på stämman röstberättigade. Beslut där särskild röstövertikt erfordras behandlas i 9 kap i bostadsrättslagen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make/maka, registrerad partner eller sambo. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en medlem utöver sig själv.

En medlem kan vid föreningsstämman medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, make/maka, registrerad partner, eller sambo.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning vilket i sådant fall alltid ska accepteras.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

### Fonder

**§ 32.** Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, så kallad yttre fond, ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska vara beslutande organ för såväl anspråktagande som reservering av yttre fondens medel. Det resultat som uppstår på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

### Vinst

**§ 33.** Om vinst uppstår, ska den balanseras i ny balansräkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.



### Ändring av stadgar

**§ 34.** Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Kallelsen till den andra stämman får inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I kallelse till den andra av de två på varandra följande stämmorna ska anges vilket beslut den första stämman har fattat.

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

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ändras föreningens stadgar ska dessa genast skickas till relevant myndighet för registrering. Ändringar i stadgarna blir gällande när registrering skett.

### Upplösning och likvidation

**§ 35.** Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### Övrigt

**§ 36.** Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.