



STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRIGGEN I GÖTEBORG,
SANNEGÅRDEN 45:1 VID BARKEN BEATRICES GATA 24 – 34, GÖTEBORG
MED ORGANISATIONSNUMMER 769608-6185

Registrerat av Bolagsverket 2015-07-08

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, ändamål och säte.....	5
2 § Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt.....	5
3 § Medlemsprovning – fysisk person	5
4 § Medlemsprovning – juridisk person	6
5 § Bosättningskrav.....	6
6 § Andelsägande.....	6
7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift.....	6
8 § Årsavgiftens beräkning	6
9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift	6
10 § Dröjsmål med betalning.....	7

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....

11 § Bostadsrättshavarens ansvar	7
Ytterligare installationer	8
Vanvård	8
Felanmälan.....	8
Övriga reparationer.....	8
12 § Förändringar i lägenhet	9
13 § Gemensam upprustning.....	9
14 § Tillbyggnad.....	9
15 § Användning av bostadsrätten	9
16 § sundhet, ordning och gott skick	9
17 § Tillträdesrätt	10
18 § Andrahandsuthyrning	10
19 § Inneboende	10
20 § Förverkande av nyttjanderätten.....	10

21 § Hinder för förverkande.....	11
22 § Ersättning vid uppsägning.....	11
23 § Tvångsförsäljning.....	11
STYRELSE OCH REVISION	12
24 § Styrelsens sammansättning och konstituering.....	12
25 § Styrelsesammanträde.....	12
26§ Styrelsens protokoll.....	12
27 § Beslutförhet och röstning.....	12
28 § Beslut i vissa frågor.....	13
29 § Firmateckning.....	13
30 § Styrelsens skyldigheter.....	13
31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning.....	14
32 § Räkenskapsår.....	14
33 § Revisorernas sammansättning.....	14
34 § Revisorernas granskning.....	14
35 § Avlämnande av revisionsberättelse.....	14
FÖRENINGSTÄMMA	15
36 § Föreningsstämma.....	15
37 § Motioner.....	15
38 § Dagordning.....	15
39 § Kallelse.....	16
40 § Rösträtt på föreningsstämma.....	16
41 § Ombud och biträde.....	16
42 § Jäv.....	16
43 § Röstning/Beslut vid föreningsstämman.....	17
44§ Över- och underskott.....	17
45 § Valberedning.....	17
46 § Stämmans protokoll.....	17

ÖVRIGT	17
47 § Meddelanden till medlemmarna	17
48 § Framtida underhåll	18
49 § Vinstutdelning.....	18
50§ Upplösning, likvidation mm.	18
51 § Tolkning.....	18
52 § Stadgeändring.....	18

OM FÖRENINGEN

1 § NAMN, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Briggen i Göteborg.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Göteborg.

2 § MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Medlemskap erhålls samtidigt med upplåtelse.

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare/säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen är skyldig att snarast, senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Den som vägras medlemskap ska få en skriftlig motivering till detta av styrelsen.

3 § MEDLEMSPRÖVNING – FYSISK PERSON

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

4 § MEDLEMSPRÖVNING – JURIDISK PERSON

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

5 § BOSÄTTNINGSKRAV

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

6 § ANDELSÄGANDE

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

7 § INSATS, ÅRSavgIFT OCH UPPLÅTELSEavgIFT

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § ÅRSavgIFTENS BERÄKNING

Föreningens löpande utgifter, avsättning till Underhållsfond och medel för amorteringar av lån finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrätt i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför förändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska betalas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

9 § ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAvgIFT

Föreningen får ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % , pantsättningsavgift till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

10 § DRÖJSMÅL MED BETALNING

Bostadsrättshavare betalar årsavgiften månadsvis i förskott och senast sista vardagen före varje kalendermånads början samt ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess fulla betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

11 § BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- icke bärande innerväggar samt ytbehandling på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag, tätningslister och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- balkong, uteplats, terrass – renhållning och snöskottning av dessa.
- i fråga om takterrasser ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporcelain
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

YTTERLIGARE INSTALLATIONER

Bostadsrättshavaren svarar även för sådana åtgärder i lägenheten som görs eller har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer.

VANVÅRD

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

FELANMÄLAN

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycken.

BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADOR

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGA REPARATIONER

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer 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 för ventilationskanaler.

12 § FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHET

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att nödvändiga myndighets-tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

13 § GEMENSAM UPPRUSTNING

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

14 § TILLBYGGNAD

Anordningar såsom markiser, belysningsarmaturer, solskydd, etc. får monteras på husets utsida eller balkong/uteplats endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar liksom för eventuell skada. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

15 § ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

16 § SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, eller gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

17 § TILLTRÄDESRÄTT

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. När bostadsrätt ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

18 § ANDRAHANDSUTHYRNING

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid.

Om en bostadslägenhet innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Vid adrahandsuthyrning har föreningen rätt att ta ut en administrativ årlig avgift om högst tio procent av prisbasbeloppet.

19 § INNEBOENDE

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

20 § FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar

- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

21 § HINDER FÖR FÖRVERKANDE

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen/regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

22 § ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING

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

23 § TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSE OCH REVISION

24 § STYRELSENS SAMMANSÄTTNING OCH KONSTITUERING

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättsvarens familjehushåll.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas.

Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter. För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden skall dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner vid det konstituerande styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma.

25 § STYRELSESAMMANTRÄDE

Ordföranden ska se till att sammanträde hålls när så behövs.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen ska sammankallas. Sådan begäran ska framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen ska behandla. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

26 § STYRELSENS PROTOKOLL

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikandemening antecknad till protokollet. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § BESLUTFÖRHET OCH RÖSTNING

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning beslutad av styrelsen.

28 § BESLUT I VISSA FRÅGOR

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

29 § FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen i sin helhet - av minst två styrelseledamöter i förening.

30 § STYRELSENS SKYLDIGHETER

Bland annat åligger det styrelsen att:

- svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
- lämna redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen,
- senast en vecka före ordinarie föreningsstämma till medlemmarna överlämna årsredovisningen och revisionsberättelsen, med förklaring till revisorernas ev. anmärkningar, tillgänglig samt
- föra medlemsförteckning och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen (PuL).
- årligen uppdatera fastigheternas underhållsplan

31 § UTDRAK UR LÄGENHETSFÖRTECKNING

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § REVISORERNAS SAMMANSÄTTNING

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer ska inte vara medlemmar i föreningen och minst en ska vara auktoriserad eller godkänd.

34 § REVISORERNAS GRANSKNING

Revisorer ska i den omfattning som följer av god revisionssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorer ska följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god redovisningssed. Revisorer ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman. Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom trettio (30) dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorer. För det fall revisorer i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning ska styrelsen avge skriftlig förklaring till föreningsstämman.

35 § AVLÄMNANDE AV REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorer ska avlämna revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämma. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorer gjorda anmärkningar ska överlämnas till medlemmarna minst en vecka före föreningsstämma.

FÖRENINGSTÄMMA

36 § FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till detta eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigande skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

37 § MOTIONER

Medlem som önskar få visst ärende (motion) behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla detta till styrelsen före januari månads utgång eller det senare datum som styrelsen meddelar. Styrelsen ska lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning.

38 § DAGORDNING

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvorden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

Vid en extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 samt punkt 18 endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

39 § KALLELSE

Styrelsens kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före föreningsstämman. Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa kallas också personligen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus och kan även publiceras på hemsida.

Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

40 § RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar fler lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

41 § OMBUD OCH BITRÄDE

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska visa upp en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem,
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo,
- föräldrar,
- syskon,
- barn,
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus eller
- god man.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

42 § JÄV

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

- talan mot sig själv,

- befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen eller
- talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

43 § RÖSTNING/BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMAN

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. En blank röst är lika med en ej avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

44§ ÖVER- OCH UNDERSKOTT

Det överskott eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

45 § VALBEREDNING

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

46 § STÄMMANS PROTOKOLL

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller att:

- röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
- stämmans beslut ska föras in i protokollet och
- om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokoll från föreningsstämma ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman och förvaras på betryggande sätt.

ÖVRIGT

47 § MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning av Briggen-Nytt i postfack alternativt via e-post.

48 § FRAMTIDA UNDERHÅLL

Föreningen ska årligen till Underhållsfonden avsätta minst 0,2 % av fastigheternas taxeringsvärde till underhåll av föreningens fastigheter. Styrelsen ska årligen uppdatera underhållsplanen för fastigheterna och budgetera underhållet samt vid beslut om årsavgiften se till att avgiften inkluderar de medel som avsätts för detta.

49 § VINSTUTDELNING

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

50 § UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM.

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser efter att verksamheten lagligen avvecklats.

51 § TOLKNING

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning.

52 § STADGEÄNDRING

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är eniga om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos *Bolagsverket*.

Ovanstående stadgar har tillstyrkts vid extra föreningsstämma den 18 november 2009 och antagits vid extra föreningsstämma 2 december 2009.

Mia Harty
Ordförande

Bert Dahlén
Vice ordförande