

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Smedsbacken 15 Stockholm

Firma och ändamål

- § 1 Föreningens firma (namn) är Bostadsrättsföreningen Smedsbacken 15.

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

Medlemskap

- §2 Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen.

- §3 Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i 6-10 §§ nedan.

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

- § 4 Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevitnade namnunderskrift.

Avgifter

- §5 Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för täckande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 41 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs månatligen den sista varje månad.

Styrelsen får också besluta att kostnader som är till lika nytta för samtliga medlemmar får tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Om flera pantsättningar inlämnas samtidigt uttages sammanlagt högst 2% av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut årligen och får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan som gäller vid tidpunkten för uttagandet av avgiften. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Övergång av bostadsrätt

- § 6 Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och hittillsvarande adress. Överlåtaren skall till styrelsen anmäla sin nya adress.

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

Styrkt kopia av förvärvshandlingarna skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

- §7 Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas som medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälgas för dödsboets räkning.

- §8 Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/a får maken/an vägras inträde i föreningen endast om maken/an inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken/an uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet

övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

- §9 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.
- § 10 En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt Bostadsrättslagen 8 kap. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

- §11 En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall 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 månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- §12 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten, jämte tillhörande källar- eller vindsförråd och andra tillhörande utrymmen, i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar,
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster (observera att ytterfönster är s.k. energiglas),
- lägenhetens ytter- och innerdörrar,
- svagströmsanläggningar.

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

och vattenarmatur eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

För en detaljerad sammanställning som anger bostadsrättshavarens respektive föreningens underhållsansvarsområde vad avser lägenheten, hänvisas till bilaga A. Bilaga A fastställs av föreningsstämma.

Bostadsrättshavare är skyldig meddela föreningens styrelse om han själv önskar låta byta anordning som tillhör föreningens ansvarsområde. Tillstånd måste inhämtas av styrelsen innan byte eller reparation påbörjas. Bostadsrättshavaren skall till styrelsen inlämna en beskrivning av vilket arbete som önskas utföras och vilken fackman som avses anlitas. Bostadsrättshavare är även skyldig att inhämta styrelsens godkännande vid förändring av planlösning.

Har bostadsrättshavaren själv låtit byta eller installera anordning som hör till föreningens ansvarsområde vad gäller byte, reparation och underhåll får bostadsrättshavaren i de fallen stå för eventuell merkostnad för ökad kostnad för reparation och underhåll av dessa anordningar. Detta åtagande övergår till nästföljande bostadsrättshavare när bostadsrätten överläts.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller som gästar denne eller någon annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iaktta.

Sjunde stycket första punkten gäller i tillämpliga delar även om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig inneha hemförsäkring innehållande tillägg för bostadsrättsansvar. Föreningen kan teckna gemensam tilläggsförsäkring för samtliga lägenheter om detta är mer ekonomiskt förmånligt.

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 omfattning föreningens försäkring medger.

- §13 Bostadsrättshavaren får efter det att lägenheten tillträtts företa förändring i lägenheten. Förändringar, som ej är att jämställa med underhåll får ej innebära väsentlig förändring av lägenheten såsom ingrepp i bärande delar och lägenhetens begränsningsväggar, golv och tak. I de fall förändringen innebär ändring av planlösning eller annan ändring som inte kan räknas som underhåll ska bostadsrättshavaren begära styrelsens godkännande för detta, och inlämna en ritning utvisande de berörda lägenhetsdelarna före respektive efter förändringen. Vid planlösningensändring ska ritningarna utvisa hela lägenheten.

Styrelsen kan neka bostadsrättshavare att göra förändring men måste då kunna visa att ändringen orsakar merkostnad eller annan olägenhet för föreningen. Alternativt ska bostadsrättshavaren kunna ersätta föreningen med skälig tilläggskostnad.

- §14 När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska denne 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 skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 12 § sjunde stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är, eller med skäl kan misstänkas vara, behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

- § 15 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten, jämte tillhörande källar- eller vindsförråd och andra tillhörande utrymmen, när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på tid som styrelsen finner lämplig.

- § 16 En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå, samt namnet på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

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

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten tillhörande källar- eller vindsförråd för något annat ändamål än förvaring av bostadsrättshavarens tillhörigheter och således inte för någon form av verksamhet.

- § 19 Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 17 eller 18 § §,
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 ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 14 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten, jämte tillhörande källar- eller vindsförråd och andra tillhörande utrymmen, enligt 15 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller vilken till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

- §20 Uppsägning på grund av förhållande som avses i 19 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 19 § första stycket 2 får inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

- §21 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 19 § första stycket 1-3 eller 5-7 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 sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

- §22 Är nyttjanderätten enligt 19 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp

bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

- §23 Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i 19 § första stycket 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 21 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 19 § första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rättsligt beslut ålägger honom att avflytta tidigare.
- §24 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 19 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.
- §25 Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Styrelse och revisorer

- §26 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Ledamot eller suppleant behöver inte vara medlem i föreningen.

- §27 Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter.

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 giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

- §28 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§29 Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§30 Det åligger styrelsen att:

- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall 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 och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- senast före mars månads utgång varje år till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret och
- senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§31 Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange:

1. dagen för utfärdandet,
2. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
3. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
4. lägenhetens andelstal,
5. bostadsrättshavarens namn,
6. insatsen för bostadsrätten och
7. vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten.

Uppgifterna skall genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Styrelsen ansvarar vidare för att det finns en förteckning över vinds- eller källarförråd som tilldelats respektive lägenhet.

§32 Revisorerna skall vara två jämte minst en och högst två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§33 Det åligger revisorerna att:

- verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning, samt
- senast den 30 april framlägga revisionsberättelse.

Det åligger styrelsen att:

- avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar, samt
- hålla redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§34 Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§35 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§36 Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§37 Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast fyra veckor före föreningsstämma.

§38 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av ordförande vid stämman

5. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
13. Ärenden enligt 37 §
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§39 Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den styrelsen utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall bevaras betryggande.

§40 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make/a, sambo eller myndig närstående. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

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

En medlem får vid föreningsstämman medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i förening, make/a, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad begär sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden, i de fall ordföranden är röstberättigad.

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

Fonder

§41 Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

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

Upplösning och likvidation

§42 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen (1991:614).

Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna enligt följande:

1. erlagda insatser och upplåtelseavgifter återbetalas,
2. överskott efter dispositioner enligt 1. skall fördelas i förhållande till bostadsrättshavarnas andelstal.

Övrigt

§43 Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vidare vad som skrivs på föreningens hemsida. Vid konflikt mellan dessa stadgar och vad som skrivs på föreningens hemsida, ska dessa stadgar dock äga företräde.

Dessa stadgar antogs vid extra föreningsstämma i BRF Smedsbacken 15 den 19 maj 2015.

UNDERHÅLLSANSVAR

Denna sammanställning anger medlemmens respektive föreningens underhållsansvarsområde vad avser lägenheten och lägenheten tilldelat förråd.

Reviderad vid extra föreningsstämma den 19 maj 2015.

Allmänt	Medlem	BRF
Ventilationsfilter	X	
Ventilationsdon	X	
Ursprungliga ventilationskanaler		X
Ventilationskontroll och sotning		X
Radiator med ventil och termostat		X
Elinstallationer före huvudsäkring		X
Elinstallationer efter huvudsäkring	X	
Ökad effekt för el inkl uppsäkring	X	
Brandvarnare	X	
Källar- och vindsförråd (väggar, dörr, golv och tak)		X
Inredningssnickerier	X	
Gardinstänger	X	
Beslag	X	
Namnskylt i entré, material och gravyr		X
Sanering mot ohyra		X
Badrum och WC		
Packningar, ventiler	X	
Alla VVS-installationer efter avsättningar i vägg eller golv	X	
Avloppsledning i golv	X	
Tätskikt	X	
Rensning av avloppsledning fram till vertikal stamledning	X	
All inredning	X	
Kök		
Alla VVS-installationer efter avsättningar i vägg eller golv	X	
Avloppsledning i golv	X	
Rensning av avloppsledning fram till vertikal stamledning	X	
All inredning	X	
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		X

Namnskylt, material		X
Namnskylt, arbete	X	
Tätninglistor	X	
Lägenhetens golv, väggar och tak		
Ytskikt, lister, snickerier, ytbehandling	X	
Fönster och balkongdörr		
Karm och båges utsida, aluminium		X
Karm och bågar övrigt	X	
Tätninglistor, beslag, persienner	X	
Glas, fönsterbänk, springventil	X	
Balkong		
Räcke, golv, väggar		X
Belysningsarmatur	X	