

# **S T A D G A R**

## **FÖR**

### **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEBY HUS I UPPSALA**

**Org.nr 716401-2911**

**Beslutade vid extra föreningsstämma 27 januari 2022 och  
ordinarie föreningsstämma 4 maj 2022**

# Stadgar

## för Bostadsrättsföreningen Ekeby Hus i Uppsala

### OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEBY HUS I UPPSALA

1 § Firma, säte och ändamål

2 § Medlemskap

3 § Ansökan om medlemskap samt anmälan om överlåtelse till medlem

4 § Prövning av ansökan om medlemskap

### ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

5 § Överlåtelseavtal och ogiltig överlåtelse

### RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTTEN

6 § Rätt att utöva bostadsrätten efter övergång

7 § Dödsbos rätt att utöva bostadsrätten

8 § Bostadsrätt som förvärvats genom bodelning, arv eller testamente

### AVSÄGELSE, UTESLUTNING, UTTRÄDE

9 § Avsägelse

10 § Uteslutning och utträde

### AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

11 § Lägenhetsavgift och serviceavgift

12 § Övriga avgifter

13 § Betalning och dröjsmål med betalning

### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

14 § Användning av bostadsrätten för bostadsändamål

15 § Ändringar i lägenheten

16 § Inneboende

17 § Andrahandsupplåtelse

18 § Störningar m.m. samt särskilda ordningsregler

### BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR FÖR LÄGENHETENS SKICK

19 § Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar

20 § Ansvar för det inre av lägenheten

21 § Ytterligare installationer

22 § Komplement till lägenheten

23 § Anordningar på husets utsida

24 § Gemensam upprustning

25 § Begränsningar av bostadsrättshavarens ansvar

26 § Ohyra

27 § Vanvård

28 § Felanmälan

29 § Tillträdesrätt

## **FÖRVERKANDE**

- 30 § Förverkandegrunder
- 31 § Ringabetydelse
- 32 § Hinder för uppsägning på grund av förverkande
- 33 § Särskilt om dröjsmål med betalning av avgifter
- 34 § Skyldighet att flytta om förverkande skett
- 35 § Föreningens rätt till ersättning för skada
- 36 § Försäljning av lägenhet till vilken nyttjanderätten förverkats

## **STYRELSE OCH REVISION**

- 37 § Styrelsen
- 38 § Styrelsens sammansättning
- 39 § Beslutsförhet och röstning
- 40 § Firmateckning
- 41 § Räkenskapsår
- 42 § Revisorer
- 43 § Revision

## **FÖRENINGSTÄMMA**

- 44 § Föreningsstämma
- 45 § Ärenden och motioner
- 46 § Ordinarie föreningsstämma
- 47 § Extra föreningsstämma
- 48 § Kallelse
- 49 § Rösträtt
- 50 § Röstning
- 51 § Protokoll

## **AVSÄTTNINGAR OCH FONDER**

- 52 § Avsättning för fastighetsunderhåll
- 53 § Avsättning till dispositionsfond
- 54 § Ekebyhusfonden

## **ÖVRIGT**

- 55 § Meddelanden
- 56 § Stadgeändring
- 57 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 58 § Lagar och ordningsregler

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Ekeby Hus i Uppsala

## OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEBY HUS I UPPSALA

### 1 §               Firma, säte och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ekeby Hus i Uppsala. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande mot ersättning och utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen skall verka för trivsel, social samvaro och kulturellt utbyte för de boende, bland annat genom att tillhandahålla lokaler för dessa ändamål. Medlemmarnas intressen skall också främjas genom att de boende tillhandahålls vissa servicefunktioner, såsom måltidsservering och lägenhetsstädning samt vid behov även sjukskötersketjänster. Omfattningen av servicen fastställs av styrelsen. Före beslut om en betydande förändring skall styrelsen efterhöra medlemmarnas mening.

Föreningen bygger på principen att allt ansvar för verksamheten vilar på de boende. Föreningen strävar efter att de boende vid inflyttning skall klara sig själva, delta i gemenskapen och åta sig arbetsuppgifter som bidrar till trivseln för de boende och sänkta omkostnader för föreningen.

### 2 §               Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus och som uppfyller föreningens villkor för medlemskap.

### 3 §               Ansökan om medlemskap samt anmälan om överlåtelse till medlem

När en bostadsrätt övergått till någon som inte är medlem i föreningen, skall förvärvaren skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. I ansökan skall anges personnummer och aktuell adress.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till föreningen lämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med uppgift om överlåtelsedagen och till vem överlåtelsen skett.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall bifogas medlemsansökan och överlåtelseanmälan.

#### **4 §                    Prövning av ansökan om medlemskap**

Fråga om medlemskap prövas regelmässigt av styrelsen när sökande besökt Ekeby Hus och sammanträffat med styrelsen – eller av denna utsedd(a) representant(er) – för ömsesidigt informationsutbyte om verksamheten och medlemmarnas engagemang i densamma.

För att kunna beviljas medlemskap skall sökanden ha fyllt 55 år.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt vägras medlemskap om detta är tillåtet enligt bostadsrättslagen.

Om det kan antas att den som förvärvat bostadsrätt inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har styrelsen rätt att vägra medlemskap.

Den som förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras medlemskap. Särskilda regler gäller om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller av sådana sambor på vilka sambolagen är tillämplig.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om stadgarnas villkor för medlemskap är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare. Dock får medlemskap inte vägras om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka eller någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

### **ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

#### **5 §                    Överlåtelseavtal och ogiltig överlåtelse**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser och om köpeskillingen. Motsvarande gäller vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa formföreskrifter är ogiltig.

En överlåtelse är också ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen.

### **RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTTEN**

#### **6 §                    Rätt att utöva bostadsrätten efter övergång**

När en bostadsrätt har överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han eller hon är eller har antagits till medlem i föreningen. Med medlemskap följer skyldighet att betala avgifter både för bostadsrätt och för erbjuden service.

## **7 § Dödsbos rätt att utöva bostadsrätten**

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 månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagens regler för dödsboets räkning.

## **8 § Bostadsrätt som förvärvats genom bodelning, arv eller testamente**

Om bostadsrätt övergått genom bodelning, arv eller testamente och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras medlemskap har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för förvärvarens räkning.

## **AVSÄGELSE, UTESLUTNING, UTTRÄDE**

### **9 § Avsägelse**

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 avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte, som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

### **10 § Uteslutning och utträde**

En medlem kan, så länge medlemmen innehar bostadsrätt, inte utträda ur föreningen och inte heller uteslutas ur denna. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medger fortsatt medlemskap.

## **AVGIFTER TILL FÖRENINGEN**

### **11 § Lägenhetsavgift och serviceavgift**

Föreningens löpande kostnader för tillhandahållande av bostadsrätter och avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar periodiska lägenhetsavgifter till föreningen. Dessa avgifter fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till särskilda fördelningstal, som beräknas på grundval av lägenhetsyta och våningsplan. Föreningens kostnader för servicefunktioner skall finansieras genom att medlemmarna betalar serviceavgifter till föreningen. Totalbeloppet fastställs av styrelsen. Fördelningen på lägenheter, som också fastställs av styrelsen, grundas på lägenhetsstorlek och antal boende i lägenheten.

Avgift för elektrisk ström baseras på uppmätt förbrukning i lägenheten.

Även dödsbo, som enligt 7 § får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen skall erlägga såväl lägenhets- och serviceavgift som övriga med lägenheten förknippade avgifter. Samma skyldighet har den på vilken bostadsrätten övergått enligt 8 §.

Ovan nämnda avgifter liksom andra med lägenheten förknippade särskilda kostnader skall betalas även för tid då lägenheten inte bebos.

## **12 §            Övriga avgifter**

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgift till högst 1,5 % av det prisbasbelopp, som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse till föreningen om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgift betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under en del av kalendermånad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

För tillkommande nyttigheter, som föreningen tillhandahåller och som endast utnyttjas av vissa medlemmar eller av andra än medlemmar (såsom t.ex. hyra av parkeringsplats eller garage), bestämmes villkoren av styrelsen.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

## **13 §            Betalning och dröjsmål med betalning**

Lägenhets- och serviceavgift samt eventuella övriga avgifter skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början.

Om avgift inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt ersättning enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

I 30 § finns bestämmelser om förverkande när avgift betalas för sent.

## **ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**

### **14 §           Användning av bostadsrätten för bostadsändamål**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än som bostad.

### **15 §           Ändringar i lägenheten**

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring av lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Som väsentlig förändring räknas bl.a. ingrepp i en bärande konstruktion och ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten. Styrelsen får inte vägra tillstånd om inte förändringen är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

### **16 §           Inneboende**

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

### **17 §           Andrahandsupplåtelse**

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke eller tillstånd erhålles av hyresnämnden. Den som hyr i andra hand skall ha fyllt 55 år och rätta sig efter bostadsrättsföreningens stadgar och ordningsregler.

### **18 §           Störningar m.m. samt särskilda ordningsregler**

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 så försämra deras bostadsmiljö att störningarna 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 i lägenheten och inom fastigheten i övrigt samt rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av

- a) den som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller som är gäst
- b) den som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller
- c) den som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen

- 1) uppmana bostadsrättshavaren att se till att störningarna omedelbart upphör och
- 2) lämna underrättelse om störningarna till socialnämnden i kommunen.

Det som i andra stycket sägs om tillsägelse till bostadsrättshavaren och om underrättelse till socialnämnden gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren på grund av störningar som är särskilt allvarliga.

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

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR FÖR LÄGENHETENS SKICK**

### **19 § Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad vidta de åtgärder för underhåll och reparationer som behövs för att hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten, såsom installationer, reparationer, underhåll m.m. skall alltid utföras fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare.

Vissa begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar följer av 25–26 §§.

### **20 § Ansvar för det inre av lägenheten**

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannasässigt sätt
- Icke bärande innerväggar
- Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, dammlister och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag av målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar
- Lister, foder och stuckaturer
- Elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- Ev. varmvattenberedare i lägenheten
- Ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- Undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning.

I badrummet svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- Inredning och belysningsarmatur
- Vitvaror och sanitetsporslin
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Tvättställ och duschblandare.

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

- Vitvaror
- Inredning och belysningsarmatur
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Diskbänksblandare.

## **21 § Ytterligare installationer**

Bostadsrättshavaren svarar även för alla ytterligare installationer som gjorts i lägenheten av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

## **22 § Komplement till lägenheten**

Om lägenheten är försedd med balkong, uteplats eller egen ingång skall bostadsrättsinnehavaren svara för renhållning och snöskottning och följa föreningens anvisningar för skötsel av uteplatsen. Beträffande uteplats svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av skärm, staket eller liknande runt uteplatsen. Beträffande balkong svarar bostadsrättshavaren för målning av golv och insida av balkongfront.

## **23 § Anordningar på husets utsida**

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmatur, solskydd, parabolantennar etc. får monteras på husets utsida 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.

## **24 § Gemensam upprustning**

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

## **25 § Begränsningar av bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, som föreningen har försett lägenheten med, om dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler och brandvarnare.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom vårdlöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren själv eller av någon annan som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt 18 § första stycket a - c.

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

## **26 § Ohyra**

Det som stadgas i 25 § andra stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

## **27 § Vanvård**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom, har föreningen rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad, om han eller hon inte efter uppmaning så snart som möjligt själv avhjälpit bristen.

## **28 § Felanmälan**

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt bostadsrättslagen och dessa stadgar.

## **29 § 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. Skriftligt meddelande om sådant tillträde skall läggas i lägenhetens brevinkast och anslås i trappuppgången. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får föreningen begära särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

## **FÖRVERKANDE**

### **30 § Förverkandegrunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning :

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala lägenhets- eller serviceavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer i lägenheten till men för föreningen eller annan medlem
- 4) om lägenheten används för annat ändamål än som bostad och avvikelsen är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen
- 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 eller tillhörande vindsutrymme på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 18 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av lägenheten åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 29 § och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet som till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

### **31 § Ringa betydelse**

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

### **32 § Hinder för uppsägning på grund av förverkande**

I bostadsrättslagen regleras närmare vissa undantagsfall då uppsägning på grund av förverkande inte får ske. Uppsägning får t.ex. i flera av förverkandefallen inte ske, om bostadsrättshavaren efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål.

I vissa fall gäller att, om rättelse sker innan föreningen har gjort bruk av sin rätt till uppsägning, föreningen därefter inte har rätt att säga upp bostadsrättshavaren på den aktuella grunden.

Uppsägning på grund av förverkande enligt 30 § 2, 5, 8 eller 9 måste enligt bostadsrättslagen ske inom viss tid från det föreningen fått kännedom om förhållande som avses i de angivna punkterna.

### **33 § Särskilt om dröjsmål med betalning av avgifter**

Om nyttjanderätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av lägenhets- eller serviceavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse och föreningen därför har sagt upp

bostadsrättshavaren till avflyttning, har bostadsrättshavaren enligt bostadsrättslagen möjlighet att återvinna sin nyttjanderätt genom att betala avgiften inom tre veckor från en enligt lagens regler beräknad tidpunkt.

Den i första stycket angivna återvinningsfristen kan förlängas om utebliven betalning beror på sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet.

#### **34 § Skyldighet att flytta efter uppsägning på grund av förverkande**

Om bostadsrättshavaren inte erlägger obetalade avgifter inom den i 33 § första stycket angivna återvinningsfristen får beslut om avhysning meddelas tidigast tredje vardagen efter fristens utgång.

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 30 § 5–7 eller 9 är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 30 § 2–4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.

#### **35 § Föreningens rätt till ersättning för skada**

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

#### **36 § Försäljning av lägenhet till vilken nyttjanderätten förverkats**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten på grund av förverkande enligt 30 § skall föreningen, enligt huvudregeln i bostadsrättslagen, se till att lägenheten så snart ske kan tvångsförsäljs.

### **STYRELSE OCH REVISION**

#### **37 § Styrelsen**

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

#### **38 § Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av ordföranden samt minst fyra och högst åtta ledamöter, som väljs på ordinarie föreningsstämma. Ordföranden väljs för ett år och övriga ledamöter för två år. Halva antalet väljs varje år.

Till styrelseledamot kan utses medlem samt medlems make/maka eller sambo. Även annan som inte är medlem men är väl känd av minst två styrelsemedlemmar och har sådan kompetens som kan vara till nytta för föreningen kan utses om gällande författningar

medger det. I styrelsen får ingå högst två icke-medlemmar.

Om antalet ledamöter under löpande mandatperiod sjunker under fem, kan kompletteringsval ske vid extra föreningsstämma anordnad med stöd av reglerna i 47 §.

Styrelsens ordförande väljs vid föreningsstämman, i övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

### **39 § Beslutsföret och röstning**

Styrelsen är beslutsföret om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstar. Vid lika röstetal gäller ordförandens mening.

### **40 § Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av styrelsen gemensamt eller av två ledamöter som styrelsen utsett att tillsammans vara firmatecknare.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

### **41 § Räenskapsår**

Föreningen har kalenderår som räenskapsår. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

### **42 § Revisorer**

För revision skall finnas en eller två revisorer, varav en auktoriserad, samt en ersättare. Revisorer och ersättare väljs vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

### **43 § Revision**

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till den ordinarie föreningsstämman. Berättelsen skall överlämnas till föreningens styrelse senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till stämman över de eventuella anmärkningar som gjorts av revisorerna. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **44 § Föreningsstämma**

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid

föreningsstämman.

#### **45 § Ärenden och motioner**

Ärende eller motion som medlem önskar få behandlade vid en föreningsstämma skall anges i kallelse till denna. Ärendet eller motionen skall skriftligen anmälas till styrelsen senast på den dag som styrelsen bestämmer och som inte bör infalla senare än fem veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

#### **46 § Ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

Vid ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två personer att justera protokollet, tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut om antal styrelseledamöter samt val av ordförande och av övriga ledamöter
- 15) Val av revisorer och revisorsersättare
- 16) Val av valberedning
- 17) Redovisning av Ekebyhusfonden
- 18) Val av två ombud för Ekebyhusfonden
- 19) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
- 20) Av föreningsmedlem anmält ärende eller motion enligt 45 §
- 21) Stämmans avslutande.

#### **47 § Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende eller motion, som önskas behandlade på stämman.

Vid extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt 46 § 1–7 och 21 endast förekomma ärenden för vilka stämman blivit utlyst och som angetts i kallelsen.

#### **48 § Kallelse**

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden och motioner som skall behandlas på stämman.

Senast två veckor före ordinarie stämma och två veckor före extra stämma skall kallelsen utfärdas, dock tidigast sex veckor före stämman.

Kallelsen skall tillställas samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress än inom föreningens fastighet, skall kallelsen i stället skickas till medlemmen under den uppgivna adressen. Kallelsen skall dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet.

#### **49 § Rösträtt**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rätt vid föreningsstämma genom ombud eller genom den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag. Ombud skall uppvisa skriftlig, dagtecknad fullmakt i original, ej äldre än ett år. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde, vars uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Medlem väljer själv sitt ombud eller biträde. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

#### **50 § Röstning**

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

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. Blankröst räknas inte som en avgiven röst.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

#### **51 § Protokoll**

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## **AVSÄTTNINGAR OCH FONDER**

### **52 §           Avsättning för fastighetsunderhåll**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0.3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

### **53 §           Avsättning till dispositionsfond**

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet, skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut på förslag av styrelsen.

### **54 §           Ekebyhusfonden**

För gåvor, donationer, bidrag, försäljningar och andra extraordinära inkomster som inte har samband med föreningens administration, fastighetsförvaltning eller serviceverksamhet finns Ekebyhusfonden. Medel ur fonden används för trivsselfrämjande åtgärder av bestående art för föreningens medlemmar. Fonden administreras av styrelsen. Vid ordinarie föreningsstämma utses två ombud att, för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma, bistå styrelsen i hanteringen av fondens medel. Fondens inkomster och utgifter skall redovisas på särskilt konto i föreningens räkenskaper och upptas i årsredovisningen.

## **ÖVRIGT**

### **55 §           Meddelanden**

Meddelanden till föreningens medlemmar lämnas på föreningens hemsida, genom anslag på föreningens anslagstavla eller genom utdelning.

### **56 §           Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

### **57 §           Utdelning, upplösning, likvidation**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut eller om föreningen upplöses, skall uppkommen vinst respektive behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas fördelningstal (jfr 11 §).

### **58 §           Lagar och ordningsregler**

Utöver dessa stadgar och föreningens ordningsregler gäller bestämmelserna i bostadsrättslagen och i lagen om ekonomiska föreningar samt annan lagstiftning som berör föreningens verksamhet.