

# STADGAR

## för Bostadsföreningen Tallen utan personlig ansvarighet

i lydelse efter revidering enligt beslut vid stämman 2007-05-09

### **Firma och ändamål**

1 § Föreningen, vars firma är *Bostadsföreningen Tallen u.p.a.* och som bildades 1920, ska ha till ändamål att besitta och förvalta föreningens fastighet Nebulosan 22 med adress Dalagatan 38 i Stockholm, och där upplåta bostadslägenheter för permanent boende för obegränsad tid åt sina medlemmar samt att utöva därmed förenlig verksamhet.

Med andel i föreningen ska oskiljaktigt vara förenad besittningsrätt till bostad så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter mot föreningen enligt föreningens stadgar.

Föreningen ska föra lägenhetsförteckning och i den anteckna förekommande meddelanden om pantsättning av andel med tillhörande besittningsrätt.

2 § Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Stockholm.

### **Medlemskap**

3 § Till medlem i föreningen kan antagas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen.

Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt inte inskränks genom vad som stadgas i 10 § nedan.

Den som genom arv förvärvat andel äger rätt att ansöka om medlemskap.

4 § Andel är gentemot föreningen odelbar. Om två eller flera personer blivit gemensamma ägare till en andel, måste de utöva sitt medlemskap genom en person.

Medlem tillåts inte att inneha flera än en andel i föreningen, såvida inte styrelsen finner att särskilda skäl föreligger.

5 § För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett med lägenhetens nummer betecknat andelsbevis. Andelsbeviset ska innehålla uppgift om lägenhetens värde, storlek och läge inom fastigheten.

Därutöver erhåller varje medlem föreningens stadgar.

## 6 § Utgående insats, ändring av insats och årsavgift fastställs av föreningsstämma.

Årsavgift ska erläggas till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för de i 38 § angivna avsättningarna. Årsavgift fördelas efter bostadsandelarnas andelstal. Andelstalet bestäms av lägenhetens eller lokalens area, enligt den senaste av stämman godtagna uppmätningen. Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början i månaderna mars, juni september och december eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

För affärslokalen, som har egen ingång från Dalagatan och som ej är bostadslägenhet, bygger kvartalsavgiften på andelstalet multiplicerat med två (2). Därutöver omfattar den även den till andelen hänförliga skillnaden i fastighetsskatt mellan lokaler och bostäder.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta.

Styrelsen kan bevilja anstånd med betalningen vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Förvärvaren av andelsrätten svarar för att överlåtelseavgift betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfalldodagen till dess full betalning sker. Styrelsen får även besluta om särskild avgift vid för sen betalning av årsavgift. Skulle föreningen tvingas att vidtaga rättsliga åtgärder för att utfå sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen för kostnader för förfarandet. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

## Upplåtelse och övergång av andel

7 § Andel i föreningen upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna 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 och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas ska även den anges.

8 § Ett avtal om överlåtelse av andel 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 gälla vid byte eller gåva.

Kopia av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

9 § När en andel har överlåtits till ny innehavare, får innehavaren utöva andelsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person får dock utöva andelsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat andelen vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion och då hade panträtt i andelen. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat andelen och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får andelen säljas på offentlig auktion för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden medlem får utöva andelsrätten 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 andelen har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av medlemmens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat andelen och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får andelen säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

En medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke genom överlåtelse förvärva andel till en bostadslägenhet.

### **Rätt till medlemskap vid övergång**

10 § Den som en andelsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som andelsinnehavare.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en andelsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa andelsrätten mot skäligen ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva andelsrätten utan att vara medlem.

En juridisk person, som har förvärvat andelsrätt till en bostadslägenhet, ska vägras inträde i föreningen.

Om en andelsrätt har övergått till andelsinnehavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en andelsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med andelsinnehavaren.

Ifråga om förvärv av andelsrätt äger första och fjärde styckena tillämpning endast om andelsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om andelsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor ska tillämpas.

11 § Om en andelsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får andelsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

## Uppsägning av andel

12 § En medlem får uppsäga sig till utträde ur föreningen. Uppsägningen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en uppsägning övergår andelsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen eller vid det senare månadsskifte som anges i denna.

Medlem som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter som följer av lagen om ekonomiska föreningar.

## Medlems rättigheter och skyldigheter

13 § Medlemmen ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark/uteplats om sådan ingår i upplåtelsen. Medlemmen är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Medlemmen svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet; ifråga om radiatorer svarar medlemmen dock endast för målning,
- golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar 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 radiatorer och ventilationskanaler, dock svarar medlemmen för målning av radiatorer.

I fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla. Vidare svarar föreningen för målning av yttersidor av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar medlemmen endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
  - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
  - c) 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 medlemmen själv är dock medlemmen ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Är lägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det medlemmen att svara för renhållning och snöskottning.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts medlemmen ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör medlemmens lägenhet.

Om medlemmen 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 medlemmens bekostnad.

Gemensam städning av gården och andra gemensamma utrymmen ska ske två gånger per år. Efter samråd med styrelsen kan medlem eller boende i stället utföra en städuppgift vid annan tidpunkt. För lägenhet där ingen medlem eller boende deltar debiteras medlemmen ett tillägg som fastställs för varje år på ordinarie föreningsstämma.

14 § Det åligger medlemmen att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och så kallad tilläggsförsäkring.

15 § Medlem får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om bygglov/byggnämnan. Innan sådan ansökan ges in till Byggnadsnämnden, ska styrelsen godkännande för den planerade åtgärden inhämtas.

Medlem som bryter mot detta ska, om så påfordras återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen för de kostnader som kan drabba denna dels genom myndighets föreläggande och dels eventuellt återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

16 § När medlem 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 skäligheten bör tålas. Medlemmen 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. Medlemmen ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 13 §.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen ge medlemmen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

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

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

17 § Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

När andelen ska säljas på offentlig auktion är medlemmen skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

18 § En medlem får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Tillstånd ska lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas och ska avse viss person. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Medlemmar som hyr ut sin lägenhet ska förutom ordinarie avgift även erlägga ett procentuellt tillägg, beräknat på avgiften. Tillägget fastställs för varje år på ordinarie föreningsstämma. Kopia av hyreskontraktet ska tillställas styrelsen.

19 § Medlemmen 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.

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

### **Uteslutning och förverkande**

21 § Medlem kan av föreningen uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad

1. om medlemmen dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om medlemmen dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen,
2. om medlemmen utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om medlemmen eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtar ombyggnadsarbeten, för vilka krävs bygglov eller bygganmälan,
4. om lägenheten används i strid med 19 eller 20 §§,
5. om medlemmen eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om medlemmen 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 medlemmen eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 16 § ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en medlem,
7. om medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. 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.

Besittningsrätten är inte förverkad, om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uteslutning på grund av förhållande som avses i första stycket punkterna 2–4 eller 5–7 får ske endast om medlemmen låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Medlem som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt 22 § gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

### **Om klander**

22 § Medlem som uteslutits ur föreningen, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det att han eller hon delgavs beslutet.

Utesluts medlem har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlemmen från besittningsrätten till lägenheten.

### **Om försäljning**

23 § Har en medlem blivit utesluten ur föreningen, ska föreningen så snart beslutet vunnit laga kraft och den uteslutne medlemmen har flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida inte föreningen och den uteslutne medlemmen kommer överens om annat.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller medlemmen.

### **Räkenskapsår**

24 § Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

### **Styrelse**

25 § Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

26 § Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför 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. Då för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

Styrelsen ska föra protokoll över de beslut som fattas.

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

Alla handlingar som undertecknas på föreningens vägnar ska för att vara giltiga undertecknas med hela firman.

28 § Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

Förvaltaren ska inte vara ordförande i styrelsen.

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

30 § Det åligger styrelsen:

att 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),

att upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

### **Medlems- och lägenhetsförteckning**

31 § Styrelsen ska föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med andelsbevis (lägenhetsförteckning). Styrelsen ansvarar för att hålla förteckningen aktuell. Förteckningen ska innehålla uppgifter om medlemmens namn och hemvist, andelsvärde, lägenhetens beteckning, belägenhet, storlek samt övriga tillhörande utrymmen. Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgift i förteckningen ska detta antecknas varvid även dag för anteckning ska anges.

### **Revisorer**

32 § Minst en och högst två revisorer samt minst en och högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisorn:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

### **Föreningsstämma**

33 § Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång.



Extra stämma ska hållas då 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 och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten. 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 adress.

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

34 § Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

35 § På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
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. Upprättande och godkännande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleant/-er.
15. Val av revisor/-er och revisorssuppleant/-er.
16. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 34 §.
17. Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut).
18. Stämmans avslutande.

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

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

37 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar andel gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Vid val till revisor är ledamot av styrelsen varken valbar eller röstberättigad.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med med-

lemmen. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

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

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

*Beslut som kräver kvalificerad majoritet.*

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är inte giltig med mindre än att alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas på två på varandra följande stämmor, varav minst en ordinarie och på den stämma som hållits sist, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas, erfordras att minst tre fjärdedelar av de röstande vid sista stämman biträder förslaget.

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, erfordras att beslutet på sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att få ut inbetalda insatser enligt 16 § lagen om ekonomiska föreningar.

## **Fonder**

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

## **Vinst**

39 § Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

40 § Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

## **Upplösning och likvidation**

41 § Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

## **Tvist**

42 § Tvist mellan föreningen och medlem angående någon av föreningens angelägenhet avgörs, då förlikning inte kan träffas, vid allmän domstol.

## **Övrigt**

43 § Där inte annorlunda har bestämts i dessa stadgar gäller i tillämpliga delar lagen om ekonomiska föreningar.