

**Föreningens firma och ändamål****1§**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sparven 12

**2§**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Föreningens säte****3§**

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Luleå, Luleå Kommun.

**Räkenskapsår****4§**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

**Medlemskap****5§**

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10§ bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom 4 veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för prövning har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

Vidimerad kopia  
Åsa Bergman  
Åsa Bergman

R  
CF Pf

## Avgifter

### 7§

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8§.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värma och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår ersättning för skriftlig påminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Ersättningen för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

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

För arbete med övergång av bostadsrätt för överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

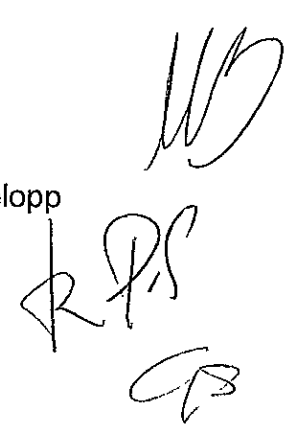
Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

### 8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet på föreningens hus.

Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the document. There are three distinct marks: a large, stylized signature at the top, and two smaller, more compact signatures or initials below it.

Styrelsen bör upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Upprättas underhållsplan skall avsättning till underhållsfond ske i enlighet med denna.

Den vinst eller förlust som kan uppstå i föreningens verksamhet, ska disponeras på det sätt föreningssammans beslutar med hänsyn taget till de regler som finns i bostadsrättslagen.

## **Styrelse**

### **9 §**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamot väljs på ordinarie föreningssammans för ett år i taget. Växelsvis avgång skall tillämpas. Suppleant väljs på ordinarie föreningssammans för ett år taget.

Styrelsen ska företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredställande sätt.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

## **Konstituering och beslutsförhet**

### **10 §**

Styrelsens konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet i besluten.

## **Firmateckning**

### **11 §**

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

## **Förvaltning**

### **12 §**

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

### **Avyttring mm**

#### **13 §**

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Styrelsen får inte heller besluta om rivning, väsentlig förändring eller till- och ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

### **Styrelsens åligganden**

#### **14 §**

Det åligger styrelsen

Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla förvaltningsberättelse och redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret samt för den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång.

Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

Att 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.

Att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

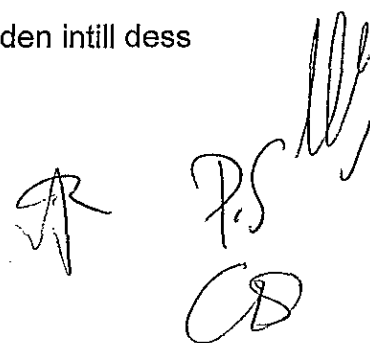
Att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

### **Revisor**

#### **15 §**

Minst en, högst två revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are three distinct marks: a stylized 'AR' on the left, a signature that appears to be 'P.S.' in the middle, and a signature that appears to be 'CD' on the right.

Att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning.  
Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.  
Om revisorerna gjort särskild anmärkning i sin revisionsberättelse skall styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till föreningsstämman.

## **Föreningsstämma**

### **16 §**

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.  
Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

## **Kallelse till stämma**

### **17 §**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange den ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Skriftlig kallelse skall dock alltid skickas till varje medlem, vars postadress är känd av föreningen om:

Om ordinarie föreningsstämma skall hållas på en annan tid än vad som föreskrivs i stadgarna.

Om föreningsstämman skall behandla fråga om föreningens försättande i likvidation eller föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

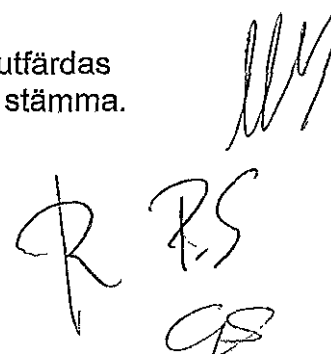
Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på plats inom föreningens fastighet eller brev.

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

## **Motionsrätt**

### **18 §**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large stylized 'M', 'R', 'RS', and 'CB'.

## Dagordning

### 19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

1. Val av ordförande på stämman
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
4. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
5. Föredragning av styrelsens årsredovisning
6. Föredragning av revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
8. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
9. Beslut om användande av uppkommen vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning
10. Beslut om arvoden
11. Val av styrelseledamöter och suppleanter
12. Val av revisor och suppleant
13. Ev val av valberedning
14. Övriga anmälda ärenden

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

## Protokoll

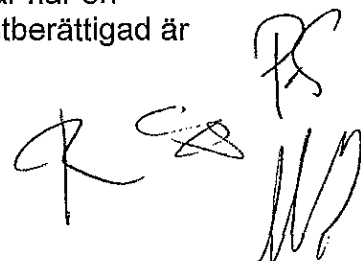
### 20 §

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

## Röstning, ombud och biträde

### 21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.



Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

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.

Det ovan sagda gäller inte för beslut, som enligt bostadsrättslagen kräver kvalificerad majoritet.

#### **Formkrav vid överlåtelse**

##### **22 §**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

#### **Rätt att utöva bostadsrätten**

##### **23 §**

Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

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 enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

