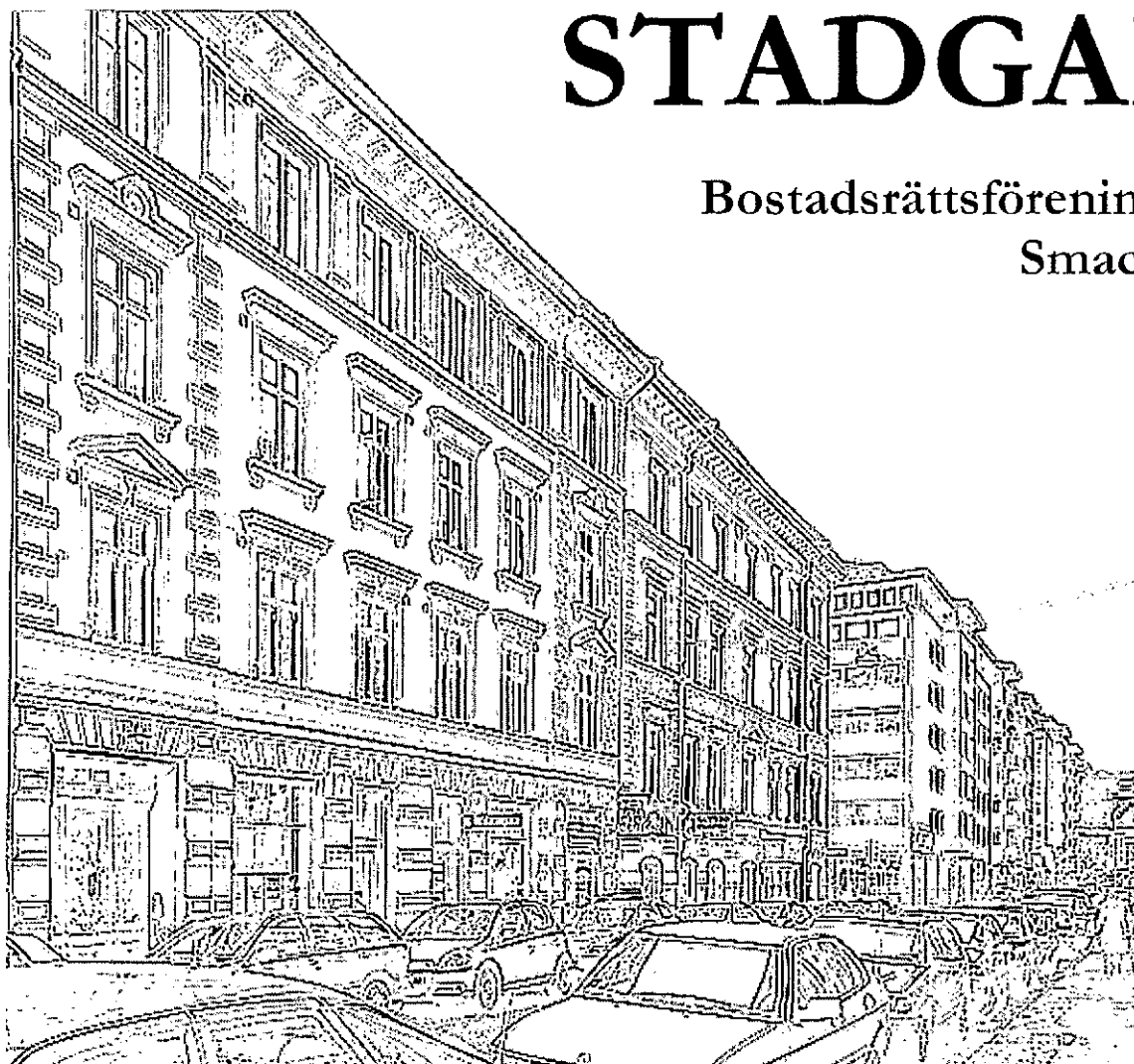


STADGAR

Bostadsrättsföreningen
Smacken



Firma, ändamål och säte.....	2
Medlemskap	2
Insats och avgifter	2
Upplåtelse av bostadsrätt	3
Överlåtelse av bostadsrätt.....	3
Bostadsrättshavarens ansvar.....	4
Styrelse.....	7
Räkenskapsår och revision.....	8
Föreningsstämma	8
Fonder	10
Vinst.....	10
Upplösning	10
Övrigt	10

Firma, ändamål och säte

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Smacken.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Föreningens målsättning uppnås genom effektiv fastighetsförvaltning, uthyrning av lokaler samt handel med värdepapper och därmed förenlig verksamhet. Föreningen vill verka för att tillvarata husets kulturhistoriska värden samt till ett boende som bidrar till en miljömässig hållbar utveckling.
Föreningens styrelse har sitt säte i Göteborg.

Medlemskap

- § 2 Föreningens medlemmar utgörs av fysiska personer som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen, eller av fysisk/juridisk person som genom överlåtelse övertar bostadsrätt i föreningens hus.
- § 3 Det är styrelsen som prövar frågan om medlemskap i föreningen. Det är förvärvaren av en bostadsrätt som ska ansöka om medlemskap i föreningen. Styrelsen är skyldig att snarast pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.
- § 4 Om det kan antas att förvärvaren av en bostadsrätt för egen del inte permanent tänker bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att neka medlemskap. Den som är underårig eller försatt i konkurs kan inte beviljas medlemskap. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.
- § 5 Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt i föreningen. När medlems bostadsrätt överlåtits till annan person avslutas medlemskapet i föreningen.

Insats och avgifter

- § 6 Föreningens löpande kostnader, såsom förvaltning och drift av fastigheten, räntor, amorteringar, skatter och andra avgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insats och fastställs av styrelsen.
Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättshavarna betala årsavgifterna i förskott fördelat per månad. Betalningen ska i sådana fall ske senast sista vardagen före varje kalendermånads utgång. Om inte avgifterna betalas i rätt tid har styrelsen rätt att besluta om dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften, från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader.
Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets uppvärmning, varmvatten, elektricitet, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.
- § 7 I samband med upplåtelse av bostadsrätt i föreningen betalar bostadsrättshavaren en insats till föreningen, vilken ska framgå av upplåtelsehandlingen och lägenhetsförteckningen. Bostadsrättshavarens insats utgör en del av föreningens tillgångar. Insatsens storlek anger det ekonomiska förhållandet mellan bostadsrättshavarna avseende föreningens tillgångar. Ändring av insatsen ska beslutas av föreningsstämman, i enlighet med § 49 första stycket punkt 1. Ett beslut om nedsättning av samtliga insatser ska anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.
- § 8 Föreningen har rätt att i samband med inträde i föreningen ta ut en överlåtelseavgift samt i samband med pantsättning ta ut en pantsättningsavgift. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp, enligt lagen om allmän försäkring, som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap i föreningen respektive tidpunkten för under rättelse om pantsättning.
Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

Upplåtelse av bostadsrätt

- § 9 Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligt och får endast ske till den som är medlem i föreningen. I upplåtelsehandlingen ska följande anges: parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift.

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillrättas och sker inte heller rättelse inom en månad efter uppmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Överlåtelse av bostadsrätt

- § 10 Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligt och undertecknas av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt överenskommit pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. En överlåtelse som inte uppfyller dessa formkrav är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Bostadsrättshavare, som vill överlåta sin bostadsrätt, ska anmäla detta till föreningen med uppgift om till vem lägenheten ska överlåtas. En kopia av överlåtelseavtalet ska lämnas till föreningen. Föreningen är skyldig att, efter begäran från bostadsrättshavaren, lämna uppgifter om lägenheten för att överlåtelsen ska kunna genomföras och ett överlåtelsepris uppskattas.

- § 11 Har bostadsrätt genom överlåtelse övergått till ny innehavare, får han/hon utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten först efter det att han/hon har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till nekats medlemskap i föreningen.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte nekats inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får tvångsförsäljning av bostadsrätten genomföras för den juridiska personens räkning.

Dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen 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 nekats medlemskap i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

- § 12 Den som genom överlåtelseavtal förvärvat en bostadsrätt i föreningen får inte nekats medlemskap i föreningen, om villkoren för medlemskap kan anses vara uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Den som förvärvat andel i en bostadsrätt får inte nekats medlemskap i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerad partners eller sådana sambor som lagarna om sambors gemensamma hem kan tillämpas på.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, registrerad partner eller sådana sambor som lagarna om sambors gemensamma hem kan tillämpas på, får medlemskap i föreningen inte nekats om han/hon bor i lägenheten. Detta gäller också när en bostadsrätt övergått till en bostadsrättshavares förälder, syskon eller barn, som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

- § 13 En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts/övergått till nekats medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning nekats medlemskap i föreningen ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt § 11 andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

- § 14 Den som genom överlåtelseavtal förvärvat en bostadsrätt i föreningen svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot föreningen. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

Bostadsrättshavarens ansvar

- § 15 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande utrym-
men i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas;

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas och bågar i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för lägenhetens innerväggar som inte är bärande samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak inklusive underliggande ytbehandling, som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt, inklusive lister, foder och strukturer. Även beslag och handtag till fönster och dörrar, samt ringklocka, brevinkast, lås inklusive nycklar och eventuella säkerhetsgrindar. Bostadsrättshavaren svarar för målning av insidan av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av utsidan av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av vattenfyllda radiatorer, vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren ansvarar för ledningar som befinner sig inne i lägenheten, och inte tjänar fler än den egna lägenheten. Däremot svarar inte bostadsrättshavaren för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med, och som tjänar mer än en lägenhet. Detta innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag, fasta armaturer samt övriga elektriska installationerna som el-radiatorer, elektrisk golvvärme, varmvattenberedare et cetera. Bostadsrättshavaren svarar för brandvarnare, ventiler till ventilationskanaler, eldstäder och deras anslutning till rökgångar, dock ej tillhörande rökgångar.

För våtrum svarar bostadsrättshavaren för samtliga fuktisolerande skikt, inredning, belysningsarmaturer, sanitetsporslin, golvbrunn inklusive klämring, rensning av golvbrunn, tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning, kranar och avstängningsventiler, ventilationsfläkt, elektrisk handduktork m.m. För kök och tillhörande utrymmen svarar bostadsrättshavaren för inredning och utrustning såsom vitvaror, köksfläkt, ventilationsdon, gas- och vedspis, disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning samt kranar och avstängningsventiler.

Reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom vållande, vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll, besöker honom/henne som gäst eller av annan anledning befinner sig i lägenheten. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. För reparationer på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är han/hon ansvarig endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

- § 16 Föreningen svarar för underhåll och reparationer av föreningens egendom som inte ska bekostas av bostadsrättshavare. Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt § 15. Bostadsrättshavaren har rätt till ersättning för skada eller i samband med begränsning av nyttjanderätten, om denna skada eller begränsning uppstått genom föreningens vållande eller genom att föreningen på annat sätt försummat sin underhålls- och reparationsskyldighet.
- § 17 Föreningen kan i samband med underhållsarbete i föreningens hus besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämman och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.
- § 18 Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter begäran om rättelse, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättsföreningen Smacken

2011063012866

- § 19 Företrädare för föreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 18. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte utsätts för större olägenhet än nödvändigt. Vid tvångsförsäljning av bostadsrätten är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.
- § 20 Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.
- § 21 Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan medgivande från styrelsen. Styrelsen ska godkänna begäran om ändring om den kan anses ske varsamt och tillvaratar husets kulturhistoriska värden. Ändringen får heller inte medföra skada på föreningens hus eller men för annan medlem i föreningen. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Förändring som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring. Likaså är förändringar som innebär utbyte eller nedrivning av järnspis, kakelugn, träpaneler, listverk, stuckaturer, fönsterkannar och bågar att betrakta som väsentlig förändring.
- § 22 En bostadsrättshavare får upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt bruk om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, under vilken tid den ska gälla samt till vem lägenheten ska upplåtas. Styrelsen har rätt att begränsa andrahandsupplåtelsen till viss tid och med vissa villkor.
- Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om han/hon under viss tid inte har möjlighet att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.
- Samtycke behövs inte om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller efter tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen.
- § 23 Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.
- § 24 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem i föreningen. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att det ska vara en permanentbostad såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet. Om inget annat är överenskommet svarar bostadsrättshavaren för kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål samt för kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av myndigheter liksom för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten.
- § 25 När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han/hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadlig för hälsa eller på annat sätt allvarligt försämrar deras bostadsmiljö. Bostadsrättsinnehavaren är även skyldig att när han/hon använder lägenheten eller andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han/hon ska följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar och i övrigt hålla sig uppdaterad om de åtaganden och det ansvar som följer med medlemskapet. Bostadsrättsinnehavaren är även ansvarig för att detta iakttas av den som hör till hans/hennes hushåll, besöker honom/henne som gäst eller av annan anledning befinner sig i lägenheten. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.
- § 26 Nyttjanderätten till en lägenhet, som innehas med bostadsrätt och som tillträts, är förverkad och föreningen är 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 förfalldagen uppmanat honom/henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver en vecka efter förfalldagen.
 - 2) om bostadsrättshavaren utan samtycke upplåter lägenheten i andra hand.
 - 3) om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer i lägenheten till men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

- 4) om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda, enligt § 24.
- 5) om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavare genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i föreningens hus.
- 6) om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren, eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, inte iakttar allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset, enligt § 25.
- 7) om bostadsrättshavaren inte, enligt § 19, lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör sin skyldighet utöver det han/hon ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen.
- 9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör, eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår, brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid uppsägning av bostadsrättshavare har föreningen rätt till ersättning för skada.

- § 27 Är nyttjanderätten enligt § 26 första stycket punkt 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 inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren informerats om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, samt att ett meddelande om uppsägningen och anledningen till denna ska ha lämnats till kommunens socialnämnd. Vad som sägs i detta stycke gäller inte om bostadsrättshavaren, genom upprepade tillfällen inte betalat årsavgiften inom rätt tid eller har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han/hon rimligtvis inte bör få behålla lägenheten.

Undantag från dessa regler ska göras om bostadsrättshavare har varit förhindrad att betala årsavgiften på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och att årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

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

- § 28 Uppsägning på grund av förhållanden som avses i § 26 första stycket punkterna 2 – 4 eller 6 – 8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i § 26 första stycket punkt 2 måste ske inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om denne utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt § 26 första stycket punkt 6 får normalt inte ske utan att föreningen först uppmanat bostadsrättshavaren att se till att störningarna upphör samt har underrättat kommunens socialnämnd. Är det fråga om en särskilt allvarlig störning i boendet kan uppsägning ske direkt, utan vare sig någon tillsägelse om rättelse eller underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska skickas till socialnämnden. Det sistnämnda förfarandet gäller inte om störningarna inträffat under den tid då lägenheten varit upplåten i andra hand, enligt § 22.

Uppsägning på grund förhållanden som avses i § 26 första stycket punkt 9 måste ske inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten bostadsrättshavaren misstänkts för angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i målet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

- § 29 Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 26 första stycket punkterna 1, 5 – 7 eller 9 är han/hon skyldig att flytta genast om inte något annat följer av § 27.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i § 26 första stycket punkterna 2 – 4 eller 8, får han/hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i § 26 första stycket punkt 1 och om bestämmelserna i § 27 andra stycket är tillämpliga.

- § 30 Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift och upplåtelseavgift. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt. Denna panträtt har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten under förutsättning att föreningen fullföljt sina skyldigheter mot övriga panthavare. Detta innebär att föreningen utan dröjsmål ska underrätta övriga panthavare när en fordran uppstår som överstiger en tolfedel av årsavgiften samt att denna erläggs mer än två veckor efter förfallodag.
- § 31 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 27, ska tvångsförsäljning av bostadsrätten genomföras så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Föreningen har vid tvångsförsäljning rätt till betalning ur försäljningssumman för fordringar som är förenade med panträtt i bostadsrätten enligt § 30. Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av föreningen.

Styrelse

- § 32 Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt. Styrelsen ska genom olika aktiviteter uppmuntra medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättshavarens olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.
- Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie stämma. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även väljas medlems make, registrerad partner eller sambo samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus. Den som är underårig, i konkurs eller har förvaltare kan inte bli vald till styrelseledamot eller suppleant. Ett uppdrag som styrelseledamot eller suppleant upphör i förtid, om ledamoten/suppleanten begär det eller om hon/han inte längre är medlem i föreningen eller när närstående enligt ovan ej längre är sammanbor med medlem i föreningen.
- § 33 Om inte föreningsstämman beslutar annat, utser styrelsen inom sig ordförande och andra funktionärer vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till stämman. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.
- Styrelsen ska sammanträda vid ordförandens sammankallande eller om någon styrelseledamot, suppleant eller revisor så önskar. Ordförande ska kalla samtliga styrelseledamöter och eventuella suppleanter till sammanträdena. Suppleanter har rätt att närvara och yttra sig vid styrelsens sammanträden, men saknar rösträtt. Vid frånvaro av ledamot kan suppleant träda in i styrelsen i den ordning de är valda av stämman. Suppleant som inträtt i styrelsen ska antecknas i protokollet. Styrelsen har rätt att adjungera personer till styrelsen när den så finner detta lämpligt. Adjungerade personer har yttranderätt men ingen rösträtt i styrelsen.
- § 34 Styrelsen är beslutförför när minst hälften av ledamöterna är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, vid lika röstetal har ordföranden utslagsgivande röst. Styrelsen får inte fattas sådana beslut som står i strid till dessa stadgar, tillämplig lagstiftning eller av föreningsstämman fattad beslut. En styrelseledamot får inte handlägga eller delta i beslut gällande avtal mellan ledamoten och föreningen eller mellan föreningen och en tredje man, om ledamoten i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.
- § 35 Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska innehålla fattade beslut samt i förekommande fall underlag som kan bedömas ha varit av betydelse för beslutet. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Protokoll ska vara undertecknade av protokollföraren samt av den som varit ordförande vid sammanträdet. Styrelsen justerar föregående sammanträdes protokoll genom beslut, alternativt kan styrelsen utse en justeringsperson för ändamålet. Protokoll ska föras i nummerordning, med löpande numrering under räkenskapsåret och förvaras på ett betryggande sätt. Protokoll är inte offentliga för andra än nuvarande styrelseledamöter, suppleanter och revisorer. Styrelsen har tystnadsplikt om allt som rör den enskilde medlemmen.

- § 36 Styrelsen kan utse särskilda utskott, som inom fastställda ramar har att handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter. I ett utskott ska minst en medlem vara styrelsemedlem.
- Om styrelsen finner så lämpligt kan den införa ett arbetsutskott. Arbetsutskottet har då till uppgift att sköta den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer styrelsen angett, fastställa regler och system som erfordras för att uppnå föreningens ändamål samt att handha föreningens ekonomi och upprätta förslag till budget för det närmast kommande räkenskapsåret. I arbetsutskottet kan endast styrelseledamöter ingå.
- § 37 Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. I underhållsplanen ska det framgå vilken beräkningsgrund som tillämpas för de årliga avsättningar som görs till fonden för yttre underhåll. Styrelsen ska varje år se till att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med underhållsplanen.
- § 38 Styrelsen ska, i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser, föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Styrelsen har rätt att i förteckningarna behandla ingående personuppgifter i enlighet med personuppgiftslagen. En bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen angående den lägenhet han/hon innehar med bostadsrätt. Styrelsen ska hålla medlemsförteckningen tillgänglig för den som vill ta del av den.
- § 39 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans tillåtelse avyttra föreningens fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller i större omfattning bygga om föreningens fasta egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Räkenskapsår och revision

- § 40 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen överlämna en årsredovisning till revisorerna, i enlighet med årsredovisningslagen.
- § 41 För granskning av föreningens årsredovisning, räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en eller två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie stämma. Till revisor kan väljas person som är bosatt inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och inte är underårig, i konkurs, underkastad näringsförbud eller som har förvaltare. En revisor får inte vara ledamot/suppleant, ej heller make, registrerad partner, sambo eller närstående till ledamot/suppleant i föreningen. En revisor ska ha den insikt i och erfarenhet av redovisning och ekonomiska förhållanden som med hänsyn till arten och omfånget av föreningens verksamhet fordras för uppdragets fullgörande.
- § 42 Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman. Om revisorerna har några anmärkningar ska styrelsen avge en skriftlig förklaring till stämman. Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelse samt i förekommande fall styrelsens förklaring över revisorernas anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast en vecka före stämman.

Föreningsstämma

- § 43 Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast den 30 april. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av föreningens röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen, med angivande av vilket ärende som ska behandlas på stämman.
- § 44 Medlemmarna kallas till föreningsstämma genom att styrelsen till varje medlem delar ut kallelse, innehållande uppgifter om tid och plats för stämman samt de ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelsen ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten senast två veckor före ordinarie respektive en vecka före extra föreningsstämma, och tidigast fyra veckor före stämman.
- Övriga meddelanden till medlemmarna kan ske genom anslag på lämplig plats i föreningens hus, genom utdelning i medlemmarnas brevkast/brevlådor eller genom e-post.
- § 45 Medlem, som önskar få visst ärenden behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla detta till styrelsen senast en månad före stämman. Styrelsen ska på sätt som anges i § 42 informera om ärenden som anmälts av medlem och ge sitt förslag till stämman.

- § 46 På ordinarie föreningsstämma ska följande punkter förekomma:
1. Öppnande
 2. Val av ordförande för stämman
 3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 4. Val av en eller två justeringsmän, tillika rösträknare
 5. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
 6. Fråga om stämman blivit utlyst i enlighet med stadgarna
 7. Fastställande av dagordningen
 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
 9. Föredragning av revisionsberättelsen samt styrelsens eventuella förklaringar
 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 11. Beslut om resultatdisposition
 12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 13. Beslut om antalet styrelseledamöter, revisorer samt tillhörande suppleanter
 14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
 15. Val av styrelseledamöter och tillhörande suppleanter
 16. Val av revisorer och tillhörande suppleanter
 17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 18. Avslutande

Vid extra föreningsstämma ska, förutom ärenden enligt punkt 1 – 7 endast de ärenden förkomma, för vilka stämman utlysts och vilka angetts i kallelsen till denna.

- § 47 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt innehar bostadsrätt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen, har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar och lag. En medlems rätt vid stämma utövas av medlemmen personligen, eller av medlemmens ställföreträdare, enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska uppvisa en skriftlig fullmakt i original, daterad inom ett år från det att stämman äger rum. Ett ombud får endast företräda en medlem. En medlem får medföra högst ett biträde. Som biträde eller ombud får endast annan medlem, medlemmens make, registrerad partner, sambo, förälder, syskon eller barn vara.

- § 48 Föreningsstämman är beslutför när samtliga medlemmar har kallats och minst två medlemmar är närvarande. Beslut fattas normalt med enkel majoritet, med undantag av de i § 49 och § 54 angivna frågorna. Sådana beslut utgörs av den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, vid lika röstetal har ordföranden utslagsgivande röst. Vid personval anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings, om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Omröstning sker med acklamation, om inte en närvarande röstberättigande medlem begär votering. Votering sker vanligtvis med hjälp av handuppräkning, om inte en närvarande röstberättigande medlem begär sluten omröstning.

- § 49 För vissa frågor krävs kvalificerad majoritet på en föreningsstämma för giltigt beslut.

- 1) Om beslutet innebär förändrade insatser, i storlek eller inbördes förhållande, ska de bostadsrättshavare som berörs av ändringen vara överens. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna är överens och det därefter godkänts av hyresnämnden.
- 2) Om beslutet som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks, ska samtliga bostadsrättsinnehavare vars rätt berörs av ändringen vara överens.
- 3) Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de närvarande röstberättigande är överens och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
- 4) Om beslutet innebär en utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de närvarande röstberättigande vara överens.
- 5) Om beslutet innebär överlåtelse av föreningens hus, fordras att samtliga röstberättigade i föreningen är överens. Beslutet är även giltigt, om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de närvarande röstberättigande på den senare stämman är överens.

Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt förra stycket punk 3 eller 5.

Bostadsrättsföreningen Smacken

- § 50 Föreningsstämmans ordförande ansvarar för att protokoll upprättats vid stämman. Protokollet ska innehålla den fastställda röstlängden, infogad eller som bilaga. Stämmans samtliga beslut och resultatet av eventuella omröstningar ska föras in i protokollet. Ett justerat protokoll ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Fonder

- § 51 Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll. Fonden ska bildas genom årliga avsättningar i enlighet med fastställd underhållsplan, dock med ett belopp motsvarande lägst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus. Medel ur denna fond får endast användas till kostnader för reparationer och underhåll, som inte ska betalas av bostadsrättsinnehavarna.

Vinst

- § 52 Det är föreningsstämman som beslutar om hur uppkommen vinst ska användas. Om stämman beslutar att vinsten ska tillfalla bostadsrättshavarna ska fördelning ske i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning

- § 53 Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

- § 54 Ett beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är överens. Beslutet är även giltigt, om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de närvarande röstberättigade på den senare stämman är överens.

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registrering har skett.

- § 55 Förutom dessa stadgar ska föreningen tillämpa bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar. Om någonting i dessa stadgar står i strid med tvingande lagstiftning ska lagens bestämmelser gälla.

Härmed intygas att ovanstående stadgar:

... antagits vid föreningsbildningsmöte den 21 april 1983

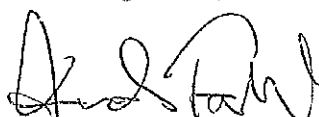
... reviderats vid extra föreningsstämma den 24 augusti 1992, beslutet konfirmerat vid extra föreningsstämma den 31 augusti 1992

... reviderats vid föreningsstämma den 21 april 1999, beslutet konfirmerat vid extra föreningsstämma den 12 juli 1999

... reviderats vid föreningsstämma den 7 april 2009, beslutet var enhälligt

... reviderats vid extra föreningsstämma den 22 juni 2011, beslutet var enhälligt

Göteborg den 22 juni 2011


Anders Fahl


Hans Asplund