

## STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SYLVESTER, GÖTEBORG,

antagna vid föreningsmöte den 23 juni 1982 samt ändrade vid föreningsmöten den 12 oktober 1982, 24 augusti, 26 september 1994, 23 april 1997, 29 mars 2017 samt 22 mars 2018.

1. Föreningens namn och ändamål
11. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sylvester. Firmateckning behandlas under 324 nedan.
12. Föreningen har till ändamål att i föreningens fastighet åt sina medlemmar upplåta nyttjanderätt till bostäder för obegränsad tid. En sålunda upplåten nyttjanderätt kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
2. Medlemskap
21. De personer som deltagit i beslutet om bildande av föreningen är medlemmar i föreningen, om ej annat följer av 22.
22. När föreningen upplåtit den första omgången bostadsrätter, kan endast bostadsrättshavare samt hyresgäst, som tillstyrkt föreningens förvärv av fastigheten, vara medlem i föreningen.
23. Ansökan om medlemskap efter förvärv av bostadsrätt prövas av styrelsen (se även 66 nedan). Om förvärvare vägras medlemskap, kan han inom en månad från det att han delgetts beslutet hänskjuta frågan till hyresnämnden.
24. Så länge medlem innehar bostadsrätt, får han varken uteslutas eller utträda ur föreningen.
3. Beslutande organ m m  
Föreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman. Den löpande förvaltningen sköts av styrelsen. Styrelsens förvaltning skall granskas av revisor.
31. Föreningsstämman
311. Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före utgången av mars månad.
312. Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner anledning till detta.  
Extra stämma skall även hållas, då föreningens revisorer eller minst 10 % av samtliga röstberättigade medlemmar gör skriftlig framställning om detta till styrelsen. En sådan framställning skall innehålla uppgift om ärende, som skall behandlas på stämman.
313. Styrelsen kallar till stämma. Kallelse till föreningens medlemmar ska göras skriftligen och lämnas till varje medlem i föreningen. Kallelse till medlem som inte bor i föreningens fastighet ska skickas till uppgiven eller eljes för styrelsen känd adress. Kallelse får även skickas via e-post. – Det som sagts om kallelse gäller även andra meddelanden. Kallelse ska ange de ärenden, som ska behandlas på stämman. Kallelse ska lämnas respektive avsändas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämma.
314. Medlem, som vill att visst ärende skall behandlas på ordinarie stämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst en vecka före stämman.
315. På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:
  - a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
  - b) Val av ordförande vid stämman.
  - c) Val av justeringsmän.
  - d) Fråga om kallelse till stämman gjorts i behörig ordning.
  - e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
  - f) Föredragning av revisorernas berättelse.

- g) Fastställande av balansräkningen.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga hur uppkommen vinst skall disponeras eller uppkommen förlust skall täckas.
- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisorer och suppleant.
- m) Övriga anmälda ärenden. På extra stämma skall bara de ärenden behandlas, som stämman utlysts för och angivits i kallelsen.
316. Protokoll skall föras vid stämma. Protokollet skall finnas tillgängligt för medlemmarna hos styrelsen senast inom två veckor från stämman.
317. Vid föreningsstämma har varje medlem två röster. Medlem som hyr ut sin lägenhet har endast en röst så länge medlemmen inte bor i lägenheten. Har flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock bara två röster tillsammans, och endast en röst tillsammans om de hyr ut lägenheten och ingen av dem bor i lägenheten. Medlem som inte fullgjort sina skyldigheter i förhållande till föreningen får inte rösta. Medlem får låta sig representeras av ombud med fullmakt. Ett ombud får bara företräda en medlem eller flera medlemmar som innehar bostadsrätt gemensamt. Omröstning på stämma skall genomföras öppet, om inte medlem begär sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i övriga frågor ordföranden har utslagsröst. I vissa fall krävs särskild röstövervikt. Dessa fall regleras i 9 kap 16 och 23 §§ bostadsrättslagen (1991:614).
32. Styrelsen
321. Styrelsen består av tre ledamöter och två suppleanter. Dessa förtroendemän utses på ordinarie föreningsstämma för tiden tills nästa ordinarie stämma hålls.
322. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.
323. Styrelsen är beslutsför när två ledamöter eller suppleanter är närvarande vid sammanträde. Då bara två ledamöter eller suppleanter är närvarande, är beslut giltigt endast om det är enhälligt.
324. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter tillsammans.
325. Styrelsen får inte utan föreningsstämmans godkännande överlåta föreningens fastighet. Styrelsen får däremot söka in-teckning i fastigheten och upplåta panträtt som säkerhet både för föreningens egna lån och för medlems lån för finansiering av grundavgift eller tillägg till sådan avgift.
326. Förutom att sköta den löpande förvaltningen skall styrelsen
- a) lämna årsredovisning för gånget räkenskapsår (se 44 nedan),
- b) göra budget och fastställa årsavgifter för kommande räkenskapsår,
- c) göra fortlöpande besiktningar av föreningens fastighet,
- d) lämna årsredovisning till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma, samt
- e) lämna medlemmarna kopia på årsredovisning och revisionsberättelse senast en vecka före ordinarie föreningsstämma.
33. Revisorer
331. En revisor samt en suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden tills nästa ordinarie stämma hålls.
332. Revisor skall a) göra revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt b) lämna revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.
4. Föreningens ekonomi m m
41. Räkenskapsår  
Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

42. Avgifter
421. Till föreningen skall betalas två typer av avgifter, nämligen grundavgift och årsavgift. Grundavgiften (insatsen) utgör bostadsrättshavarens kapitaltillskott till föreningen. Årsavgiften utgör bostadsrättshavarens andel av föreningens löpande utgifter. Vidare kan upplåtelseavgift tas ut vid upplåtelse av bostadsrätt. Både grundavgifter och årsavgifter bestäms av styrelsen. Ändring av grundavgift beslutas dock av föreningsstämman.
422. Grundavgiften bestäms i förhållande till lägenhetens andel av den totala bostadsytan i fastigheten. Grundavgiften betalas i samband med att föreningen upplåter bostadsrätt till medlemmen.
423. Årsavgiften för respektive lägenhet skall bestämmas enligt samma princip som grundavgifterna. Årsavgiften skall delas upp på tolv månatliga inbetalningar.
43. Avsättningar och disposition av överskott
431. Avsättning för underhåll av föreningens fastighet skall göras årligen med början 1983. Avsättningen skall uppgå till minst 2 % av fastighetens taxeringsvärde. Avsättningen skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter samma princip som grundavgifterna.
432. Överskott som uppstått under ett räkenskapsår skall avsättas till en dispositionsfond.
433. Bostadsrättshavarna får själva efter egen bedömning göra avsättningar för skatte underhåll av den egna lägenheten.
44. Årsredovisningen  
Styrelsens årsredovisning skall innehålla redogörelser för verksamheten under året (förvaltningsberättelse), för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) samt för den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut (balansräkning).
- I förvaltningsberättelsen skall även finnas en redogörelse för fastighetens underhållsbehov och underhållsåtgärder av större omfattning som vidtagits under året.
5. Upplåtelse av bostadsrätt
51. Bostadsrätt upplåtes av föreningen genom styrelsen. Bostadsrätt får bara upplåtas till medlem i föreningen.
52. Bostadsrätt skall upplåtas skriftligt. I upplåtelsehandlingen skall anges parternas namn, lägenhetens beteckning och antal rum, ändamålet med upplåtelsen, grundavgiftens storlek samt upplåtelseavgift. I upplåtelsehandlingen skall även anges den årsavgift som är aktuell vid upplåtelsen.
6. Övergång av bostadsrätt
61. Bostadsrätt kan övergå till annan person genom överlåtelse (köp, byte eller gåva) eller genom annat förvärv (t ex bodelning, arv eller testamente).
62. Om bostadsrätt förvärvats, har förvärvaren rätt att utöva bostadsrätten bara om han kan antas som medlem i föreningen. Bestämmelsen i första stycket hindrar inte att dödsboet efter en avlidet bostadsrättshavare utövar bostadsrätten. När det gått tre år från dödsfallet, får dock föreningen anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras medlemskap i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.
63. Den som förvärvat bostadsrätten får inte vägras medlemskap om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

- Om bostadsrättshavarens make förvärvat bostadsrätten, får medlemskap inte vägras maken. Det samma gäller om någon, som är/var närstående till bostadsrättshavaren och varaktigt sammanbor/bodde med honom, förvärvat bostadsrätten.
64. Om den, som förvärvat bostadsrätt genom överlåtelse, vägras medlemskap, är överlåtelsen ogiltig.
65. Om den, som förvärvat bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, vägrats medlemskap, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras medlemskap, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för förvärvarens räkning.
66. Överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall, för att vara giltig, avtalas skriftligt. Även annan överlåtelse skall avtalas skriftligt. Ansökan om medlemskap skall göras skriftligt till föreningens styrelse inom en månad efter förvärvet.
7. Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter
71. Lägenhetens inredning
711. Då bostadsrätt upplåtes av föreningen, får bostadsrättshavaren godta lägenheten i befintligt skick.
712. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten och tillhörande utrymmen i gott skick (sk inre underhåll). Det inre underhållet avser allt som hör till lägenhetens interiör inklusive glas och bågar i lägenhetens fönster. Föreningen svarar dock för målning av ytter- och mellansidorna av fönsterna. Föreningen svarar vidare för underhåll av stamledningar för vatten, värme, avlopp, gas och el.
713. Bostadsrättshavaren får inte vidta större förändringar i lägenheten utan att först begära styrelsens samtycke.
72. Allmän hänsyn m m
721. Bostadsrättshavare skall, då han använder sin lägenhet eller andra utrymmen i föreningens fastighet, iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Detta innebär att medlem skall medverka till god hygien och undvika störande systerställningar.
722. Medlem är skyldig att rätta sig efter de ordningsregler och särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i, som det heter, överensstämmelse med ortens sed.
723. Bostadsrättshavare skall se till att även familjemedlemmar, inneboende, besökande vänner och personer som utför arbete för hans räkning iakttar de nu nämnda reglerna.
724. Bostadsrättshavare får inte i sin lägenhet införa gods som han vet eller bort misstänka är behäftat med ohyra.
725. Föreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för att göra nödvändig tillsyn eller göra arbete som behövs.
726. Vid pantsättning av bostadsrätt ska bostadsrättshavaren betala en pantsättningsavgift om 500 kr för varje notering av pantsättning i lägenhetsregistret.
73. Uthyrning m m
731. Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke hyra ut hela sin lägenhet till annan än medlem. Bostadsrättshavare kan dock få hyresnämndens tillstånd att hyra ut sin lägenhet, om han för viss tid inte är i tillfälle att använda sin lägenhet och har sk beaktansvärda skäl för uthyrningen. Bostadsrättshavare skall samråda med styrelsen innan hyresavtal ingås, så att hyresavtalet får ett lämpligt innehåll.

732. Bostadsrättshavare får inte inhysa utomstående personer i lägenheten, om detta kan medföra men eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.
733. Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för annat än bostadsändamål. Föreningen får dock bara åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.
734. Då bostadsrättshavare fått styrelsens eller hyresnämndens samtycke till uthyrning av hela sin lägenhet får föreningen ta ut en avgift om 10 % av ett prisbasbelopp per år.
74. Förverkande av bostadsrätten  
Om bostadsrättshavare gör sig skyldig till nedanstående kontraktsbrott förverkas bostadsrätten. Att bostadsrätten förverkas innebär att föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avgiftsfritt flyttning. Bostadsrätten förverkas  
a) om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att betala grundavgiften,  
b) om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift eller del av årsavgift mer än två dagar efter förfallodagen,  
c) om bostadsrättshavaren utan föreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd hyr ut hela sin lägenhet,  
d) om lägenheten används i strid mot 732 och 733 ovan.  
e) om bostadsrättshavaren eller någon som hyr lägenheten genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att låta bli att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att ohyra förekommer orsakar att ohyran sprids i fastigheten,  
f) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller någon som hyr lägenheten åsidosätter vad som sägs i 721–723 ovan,  
g) om föreningen i strid mot bestämmelsen i 725 vägras tillträde till lägenheten och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,  
h) om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver dessa stadgar eller bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, eller  
i) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.  
Bostadsrätten är dock inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.  
Denna punkt i stadgarna avser inte att göra avvikelse från bestämmelserna i 33–35 §§ bostadsrättslagen (1971:479), utan endast att beskriva i vilka fall bostadsrätten kan förverkas.
8. Övriga bestämmelser
81. Om föreningen upplöses skall regeln i 65 § bostadsrättslagen gälla. Om överskott skulle uppstå, skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter grundavgifternas storlek.
82. I den mån dessa stadgar inte reglerar viss fråga gäller reglerna i bostadsrättslagen (1971:479).