

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kv. Hemryd nr 1

Antagna 2024 04 29

§ 1. Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Kv. Hemryd nr 1.

§ 2. Verksamhet

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3. Säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Ulricehamns kommun, Västra Götalands län.

§ 4. Årsavgift och insatser

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas insatser. Om insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:

- värme
- vatten
- el
- renhållning
- tv
- bredband

§ 5. Andra avgifter

Föreningen kan ta ut:

- överlåtelseavgift
- pantsättningsavgift
- avgift för andrahandsupplåtelse.

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift av den förvärvande bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften är 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen tar ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren (pantsättaren) för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften är 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ social-försäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

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

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 6. Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas den som genom köp eller arv övertagit en bostadsrätt. Medlemskap beviljas av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast efter inkommen skriftlig ansökan, normalt inom en månad, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemsprövning kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende den sökande. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras tillträde i föreningen, om de villkor som föreskrivits i denna paragraf är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta vederbörande som bostadsrättshavare. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen.

§ 7. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sex styrelseledamöter med lägst tre och högst sex stycken styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för två år.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Mer än hälften av de närvarande ledamöterna måste rösta för ett beslut för att det ska bli giltigt. Vid lika röstetal har styrelsens ordförande utslagsröst.

Protokoll ska föras vid styrelsens sammanträden. Protokollet ska undertecknas eller justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot som styrelsen utser. Om suppleant har ersatt ledamot kan suppleant utses att justera protokoll.

§ 8. Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs en revisor och en revisorssuppleant av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår ska vara 1 januari - 31 december.

§ 10. Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 11. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid stämman och val av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av två justerare.
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.

5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
11. Val av styrelse.
12. Val av revisor och revisorssuppleant.
13. Val av valberedning.
14. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden/motioner.
15. Stämmans avslutande

§ 12. Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Ordinarie föreningsstämma ska hållas före maj månads utgång. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före stämman.

Extra föreningsstämma hålles då styrelsen eller revisorerna anser detta nödvändigt, eller om 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen anhållit om detta hos styrelsen. Kallelse ska utfärdas inom två veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom utdelning i brevlådor och anslag på väl synlig plats i fastigheten.

§ 13. Medlems röst

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- en annan medlem
- medlemmens make/maka
- registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn.

§ 14. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren svarar för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen till det inre i gott skick.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten

- glas i fönster och dörrar
- persienner
- brandvarnare
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande nycklar

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Vid hyra av garage eller lokal ansvarar den som hyr för att hålla det inre i gott skick. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Om bostadsrättshavaren har balkong så ansvarar denne för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning och skötsel av

- innersidor av fönstrens bågar och karmar
- radiatorer
- vattenarmaturer
- de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Underhåll ska utföras fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för

- målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom

- eget vållande
- vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

§ 15. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd

- göra ingrepp i en bärande konstruktion
- installera eller ändra ledningar för avlopp, värme eller vatten
- installera eller ändra ventilationen
- installera eller ändra eldstad eller rökkanal, eller göra någon annan påverkan på brandskyddet
- göra någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får innehålla villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får hen begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 16. Underhåll

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 17. Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 18. Upplösning

Om föreningen upplöses ska eventuella tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.