

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Stora Parkvillan i Ingared

Antagna 2025-06-04

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Stora Parkvillan i Ingared.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma, samma kallelsetid gäller för extra föreningsstämma. Kallelse sker via mail eller post.

Styrelsen får besluta att föreningsstämma och/eller extra föreningsstämma ska genomföras digitalt.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. öppnande av stämman samt fastställande av röstlängd
2. val av ordförande vid stämman
3. val av protokollförare
4. val av en eller två justeringsmän
5. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. fastställande av dagordningen
7. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
8. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras

9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
10. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas

12. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter

13. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. val av valberedning

15. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7 Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de ändå tillsammans endast en röst.

En medlemsrätt vid 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 i original. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens maka, make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Fråga om att anta en medlem avgörs i styrelsen, om inte annat följer av 2 kap. 10§ bostadsrättslagen. Både fysisk och juridisk person får antas till medlem. Antalet juridiska personer får dock inte överstiga 30 % av antalet totala medlemmar eller inte ha nyttjanderätt till mer än 30 % av föreningens taxeringsvärde.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge hon/han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

En juridisk person som är medlem i föreningen får förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

En överlåtelse är ogiltig om den, som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till, inte antas till medlem i föreningen.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter och högst fem styrelsesuppleanter. Dessa utses av föreningsstämman. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs för en period av högst två år. Om en helt ny styrelse väljs ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Styrelsemedlem behöver inte vara medlem i föreningen.

§ 9 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens löpande utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. I årsavgiften ingår inte kostnader för hushållsel, varmvatten, telefoni, TV och bredband, vilka tillkommer. Dessa betalas av bostadsrättsinnehavaren.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av den överlåtande bostadsrättsinnehavaren (säljaren) ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 3,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av den bostadsrättsinnehavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1,5 % av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av nämnda prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften betalas av den bostadsrättsinnehavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

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

§ 12 Underhåll

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 behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom. Avsättning till yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska en fond bildas för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar även mark, växtlighet, altan, förråd eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.. Bostadsrättsinnehavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av mark och växtlighet. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättsinnehavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Lister och foder.
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar.
- Elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning.
- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med. • Eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar.
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

I badrum, duschrum, tvättstuga eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättsinnehavaren därutöver bland annat även för:

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt. • Inredning, belysningsarmaturer.
- Vitvaror, sanitetsporlin.
- Golvbrunn inklusive klämring.
- Rensning av golvbrunn.
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler. • Ventilationsfläkt.
- Elektrisk handdukstork.
- Eventuell bastu inklusive aggregat.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättsinnehavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- Vitvaror.
- Köksfläkt, ventilationsdon.
- Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.

- Kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av altan-/balkongdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjäna mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hennes/hans hushåll eller gäster henne/honom eller av någon annan som hon/han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hennes/hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hon/han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättsinnehavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

§ 15 Upplåtelse av mark

Trädgårdsytor i direkt anslutning till bostadsrätterna i markplan/entréplan upplåts med fri förfoganderätt – detta gäller såväl trädgårdsytan som det tillhörande förrådet. Trädgården avgränsas mot allmänna markytor och mot grannar med häck som skall hållas trimmad och i gott skick av bostadsrättsinnehavaren. Skötsel av gräsmatta på den upplåtna marken åvilar respektive bostadsrättsinnehavare. Rabatter får anläggas under förutsättning att dessa sköts propert. Uppställningsplats för Räddningstjänstens utskjutsstege skall bibehållas i det skick den anlagts för att inte förhindra nödutrymning vid eventuell brand.

§ 16 Grillning

Grillning med gasogrillar är tillåtet på markplan samt på balkonger under uppsikt. Grillen ska stå stadigt. Grillning med kolgrill samt engångsgrillar är inte tillåtet. Grillning ska ske med respekt gentemot grannar och med stor aktsamhet mot allt brännbart material. Ansvar för olägenheter som kan uppstå i samband med grillning åvilar bostadsrättsinnehavaren.

§ 17 Förändring i lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, i ventilations- eller rökkanaler. Bostadsrättsinnehavaren får heller inte utan styrelsens tillstånd installera eller göra förändringar av eldstad eller vidta åtgärder som påverkar brandskyddet.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan utgör alltid väsentlig förändring.

Tillstånd krävs också för andra väsentliga förändringar av lägenheten.

Ett tillstånd får innehålla villkor. Om bostadsrättsinnehavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han/non begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 18 Färgsättning och förändring som påverkar husets yttre utseende

Bostadsrättsföreningens styrelse skall godkänna yttre förändringar.

§ 19 Föreningens vinst

Vinst eller förlust som uppstår balanseras i första hand i ny räkning. Om föreningsstämman istället beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

§ 20 Krav på bostadsrättsföreningens årsredovisning (se bilaga)

Årsredovisningen ska innehålla en kassaflödesanalys, samt vid negativt resultat, en upplysning om vad det får för verkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Utöver det ska årsredovisningen innehålla följande nyckeltal:

- årsavgift/kvm
- skuldsättning/kvm • sparande/kvm
- energikostnad/kvm • räntekänslighet

§ 21 Upplösning av föreningen

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

§ 22 Uthyrning i andra hand

Uthyrning av upplåten lägenhet i andra hand tillåts med föreningens tillstånd. Det är dock den medlem i föreningen som lägenheten upplåtits till som ansvarar för att hyresgästen uppfyller sina skyldigheter mot föreningen.

§ 23 Förverkandegrund (se bilaga)

En ny förverkandegrund infördes 2023, vilket innebär en möjlighet att förverka bostadsrätten om bostadsrättshavaren utför olovliga åtgärder som inte kan ses som ringa och

- inte vidtar rättelse efter uppmaning
- inte får tillstånd av hyresnämnden

En förutsättning för förverkande är att föreningen anmanar bostadsrättshavaren att vidta rättelse senast två månader efter vetskap om den olovliga åtgärden. Reglerna gäller också endast de åtgärder som utförts efter 1 januari 2023.

§ 24 Parkering

En bilplats per lägenhet ingår. Parkering av bil ska ske på av föreningen anvisad plats. Uthyrning av den anvisade p-platsen ska tillåtas och ska i första hand ske till annan bostadsrättsinnehavare. Kösystem för uthyrning av p-plats i andra hand sköts av styrelsen. Intäkt för uthyrning av p-plats i andra hand tillfaller bostadsrättsinnehavaren som upplåtit sin p-plats åt annan. För arbete vid uthyrning av p-plats i andra hand får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en engångsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

§ 25 Övrigt

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