Stadgar för

Bostadsrättsföreningen Brf Emils Backe Ett

med organisationsnummer 769636-4244

Godkänd 2025-10-23

Innehåll

§ 1. Om föreningen 3
1.1 Föreningens namn, säte och ändamål 3
1.2 Medlemskap 3
1.3 Avgifter 3
1.4 Ansvarsfördelning – förening och bostadsrättshavare 4
1.5 Användning av bostadsrätten 5
1.6 Förverkande av nyttjanderätt 5
§ 2. Föreningsstämma 5
2.1 Ordinarie föreningsstämma 5
2.2 2.2 Kallelse 6
2.3 Motioner 6
2.4 Röstning och ombud 6
2.5 Dagordning vid ordinarie föreningsstämma 6
§ 3. Styrelse och revision 6
3.1 Styrelsens sammansättning och uppdrag 6
3.2 Styrelsens uppdrag 7
3.3 Revisor 7
§ 4. Ekonomi och förvaltning 7
4.1 Räkenskapsår och årsredovisning 7
4.2 Stadgeändring 7
4.3 Upplösning och likvidation 8
§ 5. Övrigt 8
5.1 Tillämpning av lagar och regler 8

§ 1. Om föreningen

1.1 Föreningens namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Emils Backe Ett och den har organisationsnummer 769636-4244.

Föreningen har sitt säte i Trosa kommun.

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Tureholm 2:393. Fastigheten inkluderar 19 radhuslägenheter fördelade på 4 huskroppar. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta dessa fastigheter och föreningens ekonomi långsiktigt och på för var tid bästa sätt. Medlem i föreningen har rätt att nyttja, för permanent bruk, dessa bostäder inklusive den tomtmark som ligger i anslutning till dessa. Detta utan begränsning i tiden.

Föreningen har inga lokaler för uthyrning eller kommersiell verksamhet.

1.2 Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätten genom överlåtelse. Styrelsen beslutar om medlemskap. Medlemskap i föreningen beviljas fysisk person som avser att bosätta sig permanent i bostaden. Om förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Juridisk person kan ej förvärva en bostadsrätt.

Vid överlåtelse ska ansökan om medlemskap lämnas till styrelsen tillsammans med överlåtelsehandling. Medlemskapet beviljas först när styrelsen godkänt förvärvare.

En medlem som inte längre innehar bostadsrätt i föreningen anses ha utträtt ur föreningen, såvida inte annat beslutas av styrelsen.

1.3 Avgifter

Vid första upplåtelsen av föreningens bostadsrätter fastställdes en insats, som betalades av den första köparen. Vid kommande överlåtelser av bostadsrätt erläggs inte en ny insats till föreningen.

Bostadsrättsinnehavaren äger rätt att överlåta sin bostadsrätt till en köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Bostadsrättsföreningen förbehåller sig rätt att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med föreningens stadgar.

Årsavgift, beslutas av styrelsen och ska täcka föreningens löpande kostnader inklusive ränte- och amorteringskostnader samt avsättning för underhåll. Årsavgifterna fördelas lika på samtliga 19 lägenheter och betalas månadsvis.

Övriga avgifter som föreningen kan ta ut:

- Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut av styrelsen. Överlåtelseavgiften är 2,5 % och pantsättningsavgiften till 1 % av gällande prisbasbelopp.

- Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Om årsavgift, eller annan eventuell avgift, inte betalas i utsatt tid, utgår dröjsmålsränta enligt gällande räntelag.

1.4 Ansvarsfördelning – förening och bostadsrättshavare

Bostadsrättsföreningen ansvarar för:

- Byggnadernas stomme såsom bärande väggar, yttertak och alla inte synliga ledningar.
- Målning av utifrån synliga delar av ytskikt, dörrar och fönster.
- Gemensam mark och anläggningar
- Försäkring av fastigheten (ej lösöre eller ytskikt i bostäderna)
- Drift, underhåll och administration av föreningens verksamhet
    - Drift: skötsel av föreningens byggnader och gemensamma funktioner som vattenförsörjning, sophantering, snöröjning på enskild väg.
    - Underhåll av byggnadernas ytskikt, t.ex tak, fasad, underhåll av VA-ledningar, el-stammar, ventilation som föreningen försett lägenheten med.
    - Administration: Handha ekonomisk och juridisk förvaltning i enlighet med paragraf 3.2

Bostadsrättshavaren ansvarar för:

- Bostadsrättshavaren ansvarar och betalar för underhåll och reparationer av den egna bostadsrätten.
- Bostadsrättshavaren ansvarar för att reparera ytskikt, inklusive fuktspärr i våtrum och underliggande behandling som behövs till ytskikt i andra rum, allt som är synligt t ex synliga rör, icke bärande väggar, fönster och dörrar (utom målning av utifrån synliga delar på fönster och ytterdörrars utsida), inredning, sanitetsporslin, målning av alla invändiga ytor, radiatorer etc.
- Om bostadsrättshavaren har utrustat lägenheten med installationer som avviker från bostadsrättsföreningens standard, ansvarar bostadsrättshavaren alltid själv för installationerna. Ansvaret är knutet till installationen och överförs vid överlåtelse till nästa bostadsrättshavare.
- Mark som ingår i nyttjanderätten genom upplåtelsen (gräsmatta, häckar, planteringar, uteplats, parkeringsyta etc.)
- Reparationer och skötsel av in-och utvändiga delar som tillhör bostadsrätten, t.ex. altan, staket, markiser, värmepump och vitvaror.
- 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.
- Snöskottning och dagvattenavrinning på egen mark.
- Att följa föreningens trivselregler.

Gränsdragningen för ansvar följer vad som anges i bostadsrättslagen och kompletteras av bostadsrättsföreningens stadgar, trivselregler och underhållsplan.

1.5 Användning av bostadsrätten

Bostadsrätten ska användas som permanentbostad och skötas med omsorg.

Vid förändringar av byggnad, byggnadsdel eller mark som påverkar föreningens fastighet, dess stomme, utseende eller gemensamma anläggningar krävs styrelsens skriftliga godkännande innan arbete kan påbörjas.

Förändringar kan vara:

- ingrepp i bärande konstruktion.
- installationer eller ändringar av ledningar för avlopp, värme eller vatten.
- ändring av fasad, fönster eller dörrar.
- installation av eldstad, solceller, eller annan teknisk anläggning.
- markarbeten eller tillbyggnader (t.ex. staket, plank, altan, förråd).

Medlemmar ansvarar för att inte störa grannar och ska följa bostadsrättsföreningens trivselregler.

Andrahands- och inneboende-uthyrning kräver styrelsens skriftliga tillstånd.

1.6 Förverkande av nyttjanderätt

Om en bostadsrättsinnehavare åsidosätter sina skyldigheter mot föreningen kan nyttjanderätten till bostaden förklaras förverkad och bostadsrättshavaren sägas upp till avflyttning i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614). Sådan uppsägning kan ske bland annat om bostadrättshavaren:

- inte fullgör sin skyldighet att betala insats, årsavgift eller andra avgifter som föreskrivs i stadgarna
- hyr ut bostaden i andra hand utan styrelsens samtycke eller tillstånd
- vanvårdar bostaden eller orsakar störningar som inte skäligen bör tålas
- inte är medlem i föreningen
- i övrigt allvarligt bryter mot sina skyldigheter enligt lag eller stadgar

§ 2. Föreningsstämma

2.1 Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast 6 månader efter nytt räkenskapsår. Stämman hålls i Trosa kommun, eller på annan plats eller digitalt om styrelsen beslutar så.

2.2 2.2 Kallelse

Kallelse ska skickas ut senast två veckor före stämman via e-post och brev till samtliga medlemmar. Kallelsen ska innehålla tid, plats och vilka ärenden som ska behandlas.

2.3 Motioner

Medlemmar har rätt att lämna in motioner till stämman. Dessa ska ha kommit in senast fyra veckor innan stämman.

2.4 Röstning och ombud

Varje bostadsrätt ger en röst. Innehas bostadsrätten gemensamt, har man tillsammans en röst.

Röstning sker öppet, men kan vara sluten vid behov.

Medlem får företrädas av ombud med skriftlig fullmakt. Ombudet får högst företräda två medlemmar.

2.5 Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Val av protokollförare
4. Val av justerare
5. Fastställande av röstlängd
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Godkännande av dagordning
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
9. Fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om arvoden till styrelse och revisor
13. Val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter
14. Val av revisor
15. Val av valberedning
16. Inkomna motioner
17. Avslutning

§ 3. Styrelse och revision

3.1 Styrelsens sammansättning och uppdrag

Styrelsen består av minst tre (3) och högst fem (5) ledamöter.

Föreningsstämman kan välja upp till tre (3) suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs för ett år i taget, till nästa ordinarie stämma.

Styrelsens sammansättning:

- Ordförande - 2 år
- Kassör - 2 år
- Sekreterare - 1 år
- Ledamot - 1 år
- Suppleant - 1 år

3.2 Styrelsens uppdrag

Styrelsen ansvarar för:

- att förvalta föreningens ekonomi, fastighet och mark
- att upprätthålla medlemsförteckning och lägenhetsförteckning
- att upprätta årsredovisning
- att verkställa föreningsstämmans beslut
- att följa lagar, stadgar och andra föreskrifter
- att besluta om antagning av medlemmar
- att administrera årsavgift
- att hantera föreningens avtal och kontrakt
- att kalla till stämma, styrelsemöten och upprätthålla protokoll.
- att hantera överlåtelser, pantsättningar
- Styrelsen sammanträder vid behov och är beslutsför när mer än hälften av ledamöterna är närvarande.

3.3 Revisor

Föreningsstämman väljer en (1) revisor, som kan vara medlem eller extern. Revisorns uppdrag är att granska styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper.

Revisorn lämnar en revisionsberättelse senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 4. Ekonomi och förvaltning

4.1 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår är brutet kalenderår (1 maj - 31 april).

Styrelsen ska senast sex veckor före stämman lämna årsredovisning till revisorn. Årsredovisningen ska innehålla balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse.

4.2 Stadgeändring

Ändringar av föreningens stadgar kräver beslut på två föreningsstämmor, varav minst en ordinarie stämma. På den första stämman krävs enkel majoritet (mer än hälften av rösterna).

På den andra stämman krävs kvalificerad majoritet (minst två tredjedelar av rösterna).

Vid särskilt viktiga ändringar kan högre krav enligt bostadsrättslagen gälla.

4.3 Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses ska eventuella tillgångar, efter att skulder betalats, fördelas lika mellan föreningens 19 bostadsrätter.

§ 5. Övrigt

5.1 Tillämpning av lagar och regler

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan tillämplig lagstiftning.

Föreningen har trivselregler som kompletterar dessa stadgar.