

Stadgar För Bostadsrättsföreningen Dione

Antagna vid extra föreningsstämma den 28/11 2009 & 14/12 2009

Ändring av § 6 om kallelse till föreningsstämma antogs vid ordinarie föreningsstämma 19/3 2018 samt vid extra föreningsstämma 16/4 2018.

Ändring av § 5 om när styrelsen ska lämna årsredovisning till revisorerna antogs vid extra föreningsstämma 13/6 2018 samt vid ordinarie föreningsstämma xxx2019.

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Dione.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler för nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Karlstad kommun, Värmlands län.

§ 4 Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av bestämmelser i bostadsrättslagen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen genom särskilt beslut medgett att han/hon får stå kvar som medlem.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

§ 5 Räkenskapsår och årsredovisning

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

§ 6 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma. Ordinarie föreningsstämma ska hållas före april månads utgång.

Kallelse till föreningsstämma ska delas ut till samtliga medlemmar. Till ordinarie föreningsstämma ska årsredovisningen utdelas tillsammans med kallelsen. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus.

§ 7 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare.
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. föredragning av styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
9. fråga om arvoden till styrelse och revisorer
10. beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedningen
11. val av styrelseledamöter och suppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som angivits i kallelsen

§ 8 Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år efter utfärdandet. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

För en bostadsrättshavare som är fysisk person gäller att endast en annan medlem eller bostadsrättshavarens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 9 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst två styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöterna och styrelsesuppleanterna väljs årligen för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsens ordförande väljs av föreningsstämman och i övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

§ 10 Revisor

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

Har revisorerna gjort särskilda anmärkningar i revisionsberättelsen ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 11 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Ändring av insats och/eller andelstal ska dock alltid beslutas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för värme, varmvatten, renhållning, elektrisk ström eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Därutöver kan föreningsstämma besluta att i årsavgiften ingående kostnad, som innebär lika nytthet för samtliga lägenheter oavsett storlek, kan tas ut med lika belopp per lägenhet.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början

§ 12 Övriga avgifter

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

För tillkommande nyttheter som nyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats eller garage betalar nyttjaren en särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Kostnad för sotning av öppen spis eller braskamin ska betalas av berörd bostadsrättshavare.

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

§ 13 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för att genomföra underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel

reserveras för att säkerställa underhållet. Styrelsen ska vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

Reservering av medel för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 5 % av föregående års totala årsavgifter.

§ 14 Fonder

Inom föreningen skall finnas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen dock minst enligt § 13 ovan. De överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl. a för

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är en ledning som tjänar fler än en lägenhet.
- glas och bågar i lägenhetens ytterfönster, innanfönster och på eventuellt inglasad balkong
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- målning av vattenradiatorer, kall- och varmvattenledningar

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande, eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som besöker honom, eller av någon som han har inrymt i lägenheten eller någon som för hans räkning utför arbeten i lägenheten. Detta stycke gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han brustit i omsorg eller tillsyn.

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter tillsägelse avhjälpes bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 16 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 17 Upplösning av föreningen

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

§ 18 Övrigt

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