

STADGAR
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASHUSET I HALMSTAD
STADGARNA ÄR ANTAGNA PÅ
KONSTITUERANDE FÖRENINGSSTÄMMA
DEN 21 JUNI 2016

FÖRENINGEN HAR TVÅ ANDELSTAL;
ANDELSTAL – DRIFT
ANDELSTAL – KAPITAL
TILL STADGARNA HÖR BILAGA 1

Om föreningen	3
1 § Namn, ändamål och säte	3
2 § Medlemskap och överlåtelse	3
3 § Medlemskapsprövning - juridisk person	3
4 § Medlemskapsprövning - fysisk person.....	3
5 § Bosättningskrav.....	3
6 § Andelsägande.....	3
7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift.....	3
8 § Årsavgiftens beräkning	4
9 § Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse	4
10 § Övriga avgifter.....	4
11 § Dröjsmål med betalning.....	4
Föreningsstämma	4
12 § Föreningsstämma.....	5
13 § Motioner	5
14 § Extra föreningsstämma	5
15 § Dagordning.....	5
16 § Kallelse	5
17 § Rösträtt	5
18 § Ombud och biträde	5
19 § Röstning	6
20 § Jäv	6
21 § Över- och underskott.....	6
22 § Valberedning.....	6
23 § Stämmans protokoll.....	6
Styrelse och revision	6
24 § Styrelsens sammansättning	6
25 § Konstituering.....	7
26 § Styrelsens protokoll	7
27 § Beslutförhet och röstning	7
28 § Beslut i vissa frågor	7
29 § Firmateckning	7
30 § Styrelsens åligganden	7
31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning.....	7
32 § Räkenskapsår	7
33 § Revisorernas sammansättning.....	8
35 § Avgivande av revisionsberättelse	8
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	8
36 § Bostadsrättshavarens ansvar	8
37 § Ytterligare installationer	9
38 § Brand- och vattenledningsskador	9
39 § Komplement	9
40 § Felanmälan.....	9
41 § Gemensam upprustning.....	9
42 § Vanvård	9
43 § Tillbyggnad	9
44 § Ombyggnad	9
Användning av bostadsrätten	9
45 § Användning av bostadsrätten	9
46 § Sundhet, ordning och gott skick.....	10
47 § Tillträdesrätt	10
48 § Andrahandsuthyrning	10
49 § Inneboende.....	10
Förverkande	10
50 § Förverkandegrunder	10
51 § Hinder för förverkande	11
52 § Ersättning vid uppsägning.....	11
53 § Tvångsförsäljning	11
Övrigt	11
54 § Meddelanden.....	11
55 § Framtida underhåll.....	11
56 § Upplösning, likvidation med mera	11
57 § Tolkning.....	11
58 § Stadgeändring	11

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Glashuset i Halmstad.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Halmstad.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får ej vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Frivilligt kapitaltillskott har bostadsrättshavaren rätt att göra vid de tidpunkter som fastställs av styrelsen. Frivilligt kapitaltillskott ska oavkortat användas för att amortera föreningens skulder. Bostadsrättshavaren har

således rätt att, helt eller delvis, medverka till ett frivilligt kapitaltillskott avseende bostadsrättens andel av föreningens skulder.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning – kapital ska fattas av styrelsen.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning, förutom ändring av andelstal – kapital, ska, fattas av föreningsstämma.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Varje bostadsrätt har två andelstal, fördelat; **andelstal – kapital** och **andelstal – drift**

Andelstal – kapital fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitalandel.

Med kapitalandel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen. Med räntekostnader avses de räntekostnader som återstår efter eventuella statliga räntesubventioner. Andelen kapital ska också omfatta andra kostnader hänförliga till dessa lån, t ex aviavgifter och ränteskillnadsersättningar.

Andelstal – kapital avvägs så att det i förhållande till lägenhetens insats och frivilliga kapitaltillskott kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kapitalskuld.

Andelstal – kapital kan över tiden förändras för bostadsrättshavarna om föreningsstämman/styrelsen beslutar om frivilligt kapitaltillskott. Omräkning av andelstal – kapital ska då utföras för att anpassas till enskilda bostadsrättshavares frivilliga kapitaltillskott.

Andelstal – drift fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående övriga löpande kostnader, exkl avskrivningar, och avsättning till fond.

I de fall föreningen skulle uppta nya lån ska de belopp som utgör lägenheternas del av föreningens skulder ökas i proportion till lägenheternas driftandelstal, vilket medför att kapitalandelstalen ska justeras i motsvarande mån.

Föreningens intäkter, utöver årsavgiften, ska i sin helhet hänföras till andelstal – drift.

9 § Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Om det följer av lag eller annan författning äger bostadsrättsföreningen rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiften för andrahandsupplåtelsen får årligen motsvara högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

FÖRENINGSSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Fastställande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordningen
- 6 Val av två justerare tillika rösträknare
- 7 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorns berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Specifikation av erhållet resultat och resultatdisposition på drift- respektive kapitaldel. Se även bilaga 1.
- 13 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 14 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17 Eventuellt val av valberedning
- 18 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19 Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och tidigast sex veckor och senast två veckor före extra föreningsstämma. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen

behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

- 1 talan mot sig själv
- 2 befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
- 3 talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

21 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut vinsten först specificeras på drift- respektive kapitaldel och därefter fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal drift respektive andelstal kapital för det senaste räkenskapsåret när kommande budget, avräkningar med mera görs.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- 1 att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
- 2 att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- 3 att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer.

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två ledamöter i förening.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämman till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämman hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisorernas sammansättning

34 § Föreningsstämma ska välja en revisor ingen eller högst en suppleant. Revisor/er och revisorssuppleant/er väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

35 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- 1 ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- 2 icke bärande innerväggar
- 3 glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster samt spröjs med tillhörande beslag, handtag, gångjärn, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- 4 lägenhetens ytter- och innerdörrar samt säkerhetsgrindar med tillhörande lister, foder, karm tätningslister, beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar mm. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbyte gäller för brandklassning och ljuddämpning. Bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr
- 5 lister, foder och stuckaturer
- 6 elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- 7 elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- 8 eldstäder och braskaminer, dock inte tillhörande rökgångar
- 9 varmvattenberedare
- 10 ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- 11 undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- 12 ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- 13 brandvarnare

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

- 14 till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- 15 inredning och belysningsarmaturer
- 16 vitvaror och sanitetsporcelain
- 17 golvbrunn med tillhörande klämring och rensning av golvbrunn och vattenlås
- 18 tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- 19 kranar och avstängningsventiler
- 20 ventilationsfläkt
- 21 elektrisk handdukstork

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

- 22 vitvaror
- 23 köksinredning
- 24 köksfläkt
- 25 rensning av vattenlås

- 26 diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
 27 kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

37 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

38 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

39 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

40 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

41 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

42 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

43 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

44 § Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

- 1 ingrepp i bärande konstruktion,
- 2 ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- 3 annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

45 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

46 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

47 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

48 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyreshämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

- 1 om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
- 2 om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

49 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

50 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- 1 bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- 2 lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- 3 bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- 4 lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelser är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 5 bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- 6 bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar

- 7 bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 8 bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 9 lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

51 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

52 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

53 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

54 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

55 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll.

Fram till att styrelsen har upprättat en underhållsplan ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm ly av föreningens hus.

56 § Upplösning, likvidation med mera

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

57 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

58 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

———— « » ————

KAPITALTILLSKOTT

BEFINTLIG FÖRENING, HANDLÄGGNING AV BUDGET OCH BOKSLUT.

HÄNDELSE

KAPITAL

*Upplåtelse av nya
lägenheter eller vind*

Kapitalet tillförs driftresultatet för aktuellt år.

*Återlämnade av lägenhet
eller tvångsförsäljning*

Kostnader för lägenheten läggs i driften, även kapitaldelen som är en gemensam angelägenhet.

Kapitaltillskott

Bokförs direkt mot föreningens fria egna kapital.
Bokföringsnämnden har inte tagit ställning i frågan.
OBS Viktigt att hela kapitaltillskottet används för att amortera på föreningslånet. Det är krav för att det ska vara avdragsgillt i privata deklarationen vid försäljning av bostadsrätten.

Resultaträkningen

Efter att ett bokföringsmässigt resultat fastställts ska fler justeringar göras innan resultatet delas upp på drift och kapital.

- 1 avskrivning återläggs och amortering belastar resultatet.
- 2 ta ställning till om ministadgad eller större avsättning till underhållsfond ska göras.
- 3 gör eventuell uttag ur befintlig fond.

*Resultaträkningens
kapitaldel*

Till kapitaldelen av medlemsavgiften läggs räntebidrag och ränteintäkter på kapitalöverskott. Ränta och amortering på föreningens lån dras av. Till beloppet läggs föregående års vinst/förlust på kapital.

- + Kapitaldelen av medlemsavgiften
- + Räntebidrag
- + Ränta på saldo som motsvarar överskott av kapital
- Ränteutgifter och övriga kostnader relaterade till fastighetslån
- Amorteringar
- +/- Föregående års över/underskott på kapitaldelen
- = **Resultat**

Resultaträkningens driftdel

Till driftdelen av medlemsavgiften läggs övriga intäkter och ränteintäkter på den del som motsvarar ackumulerat överskott på driftdelen. Därifrån dras alla kostnader som inte är kapitaldel samt avsättning till underhållsfond och tillförs del av underhållsfond som tas i anspråk för underhåll som skett under året. Till detta belopp läggs föregående års vinst/förlust på drift.

+ Driftdel av medlemsavgiften
 + Övriga intäkter
 + Ränta på saldo som motsvarar ackumulerat överskott av driften
 – Kostnader ej hänförliga till kapitaldel (ej avskrivning)
 – Avskrivningar, i den mån dessa inte motsvarar amortering
 – Avsättning till underhållsfond
 + Anspråkstagen del av underhållsfond
 +/- Föregående års över-/underskott på driftdelen
 = **Resultat**

Anmärkning 1

OBS att avskrivningar delas upp på en amorteringsdel under kapital och resterande del under drift.

Anmärkning 2

Ovanstående tabeller ska vara obligatorisk i varje årsredovisning.

Anmärkning 3

Vid budget för kommande år bör hänsyn till resultatet på kapital enligt ovan samt prognos för årets kapitalresultat vägas in för att minimera överskott/underskott på kapital.

Beslut om användande av överskott/underskott

På stämman fattas beslut om att föra respektive överskott/underskott i kapital- och drift i ny räkning.

Budget

I budgeten ska som summering på slutet tydligt framgå respektive summa avgifter för drift respektive kapital. I rubriken till budgeten bör det framgå att föreningen har dubbla andelstal för drift respektive kapital

Kapitaltillskott

Styrelsen ska årligen senast i samband med kallelse till årsstämma ge varje medlem besked om respektive medlems ackumulerade kapitaltillskott per 31/12.