

*STADGAR*

*FÖR*

*BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN*

*RENE*

*2018*

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Renen.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Hedemora.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om den antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap på det 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 ansökan inkom 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.

### 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person beviljas ej inträde i föreningen.

### 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av exempelvis nationalitet eller 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, registerad partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrätterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingår löpande utgifter som räntor och amorteringar på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektricitet, renhållning mm. Årsavgifternas belopp fastställs på ordinarie föreningsammansträde.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

## 8 § Avgift för andrahandsupplåtelse

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% av gällande basbelopp. Avgiftens storlek beslutas av föreningsstämman och betalas av bostadsrättshavaren. Upplåts en lägenhet under del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

## 9 § Dröjsmål med betalning

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

## FÖRENINGSTÄMMA

### 10 § Föreningsstämma

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

### 11 § Motioner

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

### 12 § Extra föreningsstämma

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

### 13 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande

4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisoreernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutning

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

#### 14 § Kallelse

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

Kallelse till ordinarie och extrastämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning.

Om medlem uppger annan adress ska kallelsen i stället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus.

#### 15 § Rösträtt

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

#### 16 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska vara myndig samt visa upp en skriftlig fullmakt undertecknad och daterad, uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem och medlemmen får endast medföra ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

För en fysisk person gäller att ombud och biträde endast får vara

- annan medlem
- medlemmens maka/make, registerad partner eller sambo
- förälder
- syskon

- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man
- personlig assistent

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

### 17§ Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna 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. T ex om beslutet innebär en utvidgning av föreningens verksamhet ska minst 2/3 av medlemmarna rösta för beslutet.

### 18 § 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.

### 19 § Fonder

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan ska avsättning till fonden göras enligt planen.

### 20 § 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 ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senast räkenskapsåret.

### 21 § 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.

### 22 § Arvoden och ersättningar

Arvode och annan ersättning får inte utgå för styrelseledamöters arbete och/eller tjänster åt

föreningen utöver vad som fastställs av föreningsstämman.

5

Alla utbetalningar till styrelsens ledamöter av sådana arvoden och andra ersättningar som avses i föregående stycke ska för var och en av ledamöterna utförligt anges i föreningens årsredovisning.

### **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 eller biläggas i 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

## **STYRELSE OCH REVISION**

### **24 § Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av lägst fyra och högst sex ledamöter med högst två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

### **25 § Konstituering**

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

### **26 § Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

### **27 § Beslutsförhet och röstning**

Styrelsen är beslutsför 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 ordförande biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning beslutad av styrelsen.

### **28 § Beslut i vissa frågor**

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma.

## 29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av minst två ledamöter i förening eller av en ledamot i förening med annan person som styrelsen utsett.

## 30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen

- att svara för föreningens organisation
- 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 sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppger annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

## 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

## 32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

## 33 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer. Revisorer väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie stämma.

## 34 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämma.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 35 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar såfunda för underhåll och reparation av bland annat

- ytbeläggning på rummets alla icke bärande innerväggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling
- fönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter, tätning-lister samt glas
- ytterdörr med tillhörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar
- balkongdörr med tillhörande beslag och handtag
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet.
  - elradiatorer i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsägaren endast för målning
  - eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
  - elektrisk golvvärme som bostadsrätthavaren installerat
  - ventiler till ventilationskanaler
  - brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt VC svarar bostadsrättshavaren därutöver även för

- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt som ska vara av godkänd typ
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

### **36 § Ytterligare installationer**

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

### **37 § Brand- och vattenledningsskador**

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

### **38 § Felanmälan**

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

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.

#### 40 § Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

### ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

#### 41 § Användning av bostadsrätten

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

#### 42 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

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

#### 43 § 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.

#### 44 § Andrahandsupplåtelse

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

Bostadsrättshavaren ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Under uthyrningstiden ska bostadsrättshavaren anlita lokal kontaktperson att ansvara för lägenheten i det fall föreningen får ett sådant behov, och bostadsrättshavaren inte går att nå.

#### 45 § Inneboende

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

## FÖRVERKANDE

### 46 § 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 eller avgift för andrahands-upplåtelse
2. Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
4. Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna 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 iaktar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte har en giltig ursäkt för detta
8. Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet

### 47 § Hinder för förverkande

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

### 48 § Ersättning vid uppsägning

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

### 49 § Tvångsförsäljning

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

## ÖVRIGT

### 50 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus och/eller utdelning

**51 § Upplösning, likvidation mm**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas storlek och årsavgift.

**Övrigt**

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

Ovanstående stadgar har antagits vid Brf Renens föreningsstämma 2018 05 22 samt vid extrastämma 2018 06 18.

Intyggar undertecknade styrelseledamöter

*Gunborg Kloms*

*John Bergsson*

*Greide Jansson*

*Maitea Lærby*

*Lennart Berg*

*Tomas Eriksson*