

# Stadgar BRF. Prästen

6-28-2018

## INNEHÅLL

Stadgar för föreningen BRF. Prästen.....	2
Kapitel 1 - Firma, ändamål och säte.....	2
Kapitel 2 – överlåtelse av bostadsrätt.....	2
Kapitel 3 – Medlemskap.....	3
kapitel 4 – insats och avgifter .....	3
Kapitel 5 – bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter .....	4
kapitel 6 – styrelsen .....	7
Kapitel 7 – Räkenskaper och revision .....	8
Kapitel 8 – Föreningsstämma .....	8
Kapitel 9 – Meddelanden till medlemmarna.....	10
Kapitel 10 – Fonder .....	11
Kapitel 11 – Upplösning, likvidation m.m.....	11

## STADGAR FÖR FÖRENINGEN *BRF. PRÄSTEN*

### KAPITEL 1 - FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

#### § 1.1 Firma

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Prästen, 769612-7203.

#### § 1.2 Ändamål

Föreningen har till ändamål

- att* främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmets rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

#### § 1.3 Säte

Styrelsen har sitt säte i Helsingborg.

### KAPITEL 2 – ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

#### § 2

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon/hen har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

## KAPITEL 3 – MEDLEMSKAP

### § 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som vid ansökan skall 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. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

## KAPITEL 4 – INSATS OCH AVGIFTER

### § 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i relation till insats, yta, rumsantal och läge. Den del av årsavgiften som utgör taxebundna konsumtionsavgifter kan också fördelas efter förbrukning eller lägenhetsyta.

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

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas månadsvis i förskott. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## KAPITEL 5 – BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### § 5

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av för flera lägenheter gemensamma ledningar(stam) för avlopp, värme, ventilation, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- Egna installationer
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar
- Golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong och trädgård/uteplats

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavare ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten, som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom förändringar, reparationer, underhåll, installationer m.m.

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

## §6

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

## §7

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas alltid förändringar som fordrar bygglov, inglasning av balkong eller uteplats, uppsättning av parabol- och annan antennenordning.

Bostadsrättshavaren äger ej utnyttja föreningens system och nätverk för datakommunikation i en sådan omfattning att det begränsar annans möjlighet av olika tjänster.

## §8

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon/hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans/hennes/hens hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han/hon/hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes/hens räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

## §9

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

När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

## § 10

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand mot en avgift till föreningen. Vid ett upplåtande av andrahandsuthyrning skall styrelsen informeras med skäl och avsedd tidsintervall. Avgiften sätts årligen vid ordinarie föreningsstämma.

## § 11

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

## § 12

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1. Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men förening eller medlem
4. Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
5. Bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtas till 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 fastigheten.
6. Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han/hon/hen inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan sjuklighet 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 utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

## §14

Om föreningen säger upp bostadsrättshavren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

## §15

har bostadsrättshavren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavren svarar för blivit åtgärdade.

## KAPITEL 6 – STYRELSEN

### § 6.1 Uppbyggnad

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en till tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas make eller sambo till medlem samt närstående som varaktig sambor med medlemmen. Valbar är endast den som är bosatt i eller driver verksamhet i föreningens fastighet. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelse, på det sätt styrelsen bestämmer.

### § 6.2 Sammanträden

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

### § 6.3 Beslutanderätt

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av de närvarande röstat. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

### § 6.4 Rättigheter

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

### § 6.5 Skyldigheter

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

## KAPITEL 7 – RÄKENSKAPER OCH REVISION

### §21

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar enligt årsredovisningslagen.

### §22

Revisorerna skall vara minst en och högst två med och suppleanterna högst två. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

### §23

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senaste tre veckor innan föreningsstämman.

### §24

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

## KAPITEL 8 – FÖRENINGSTÄMMA

### §25

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

### §26

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

## §27

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

## §28

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

## §29

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom mail senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast 6 veckor före stämman. Medlemmar som ej har möjlighet till att motta mail eller önskar en fysisk kallelse skall meddela detta till styrelsen.

## §30

Vid föreningsstämma skall innehålla ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

### §31

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

### §32

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### §33

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

### §34

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## KAPITEL 9 – MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

### §9.1 – Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, mailutskick eller genom utdelning. Medlemmar som ej har möjlighet att ta emot mail skall meddela detta till styrelsen.

## KAPITEL 10 – FONDER

### §10.1 Fonder

Inom föreningen skall finnas.

Fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller det belopp som en underhållsplan anger.

Upplösning, likvidation mm

## KAPITEL 11 – UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

### §11.1 Upplösning

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

### §11.2 Likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret

X Kärstina  
KEISER HOLLANDER

X Kim Lundqvist  
KIM LUNDQVIST

X Vanja Renö  
VANJA RENÖ

X

X Danuta Koss  
DANUTA KOSS