

STADGAR

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STADSPARKEN I LUND

**Stadgar föreslagna och enhälligt godkända vid
extra föreningsstämmor 17:e oktober 2021 samt 25:e november 2021.**

Innehåll

§ 1. Föreningens namn och säte	3
§ 2. Verksamhet	3
§ 3. Medlemmar och upplåtelse	3
§ 4. Årsavgift och andelstal	3
§ 5. Andra avgifter	3
§ 6. Styrelse	4
§ 7. Underhåll	4
§ 8. Revisorer	4
§ 9. Räkenskapsår	4
§ 10. Årsredovisning	4
§ 11. Ärenden på föreningsstämmor	5
§ 12. Kallelse	6
§ 13. Medlems röst	6
§ 14. Bostadsrättshavarens ansvar	6
§ 15. Förändring i lägenhet	7
§ 16. Tillträde till lägenheten	8
§ 17. Försäkringar	8
§ 18. Andrahandsupplåtelse	8
§ 19. Vinst eller förlust	8
§ 20. Upplösning	8
§ 21. Övrigt	9

Brf Stadsparken i Lund

§ 1. Föreningens namn och säte

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Stadsparken i Lund. Styrelsen ska ha sitt säte i Lund, Skåne län.

§ 2. Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3. Medlemmar och upplåtelse

Inträde i föreningen kan endast beviljas fysisk(a) person(er) som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet. Medlemskap får inte vägras om föreningen skäligen bör anta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Föreningens lägenheter är avsedda att användas som permanentboende, vilket också sett till föreningens storlek är nödvändigt för den löpande förvaltningen.

§ 4. Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande röstar ja.

Styrelsen kan besluta att vissa delar av årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller med lika belopp per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:

- värme
- vatten
- el
- renhållning
- tv
- bredband
- telefoni

§ 5. Andra avgifter

- Föreningen får ta ut upplåtelseavgift.
- Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften uppgår till 2,5 % av prisbasbeloppet.
- Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift per pantbrev av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften uppgår till 1 % av prisbasbeloppet per pantbrev.
- En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Upplåtelse under del av en månad räknas som en hel månad.

Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten och debiteras tillsammans med avgiften.

Brf Stadsparken i Lund

§ 6. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Person som inte är medlem i föreningen kan väljas till styrelseledamot eller suppleant.

Ordförande väljs av föreningsstämman. Övriga styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller minst två styrelseledamöter i förening. Dock får enskilda styrelsemedlemmar, via elektroniska attest- och banksystem, betala regelbundna fakturor såsom energiförbrukning, vatten, städning samt fakturor avseende kostnader för inköp, reparationer etc. som attesterats av två styrelsemedlemmar, samt flytta föreningens likvida medel på sätt som styrelsen beslutat om.

Styrelsen ska hålla minst fyra protokollförda möten per verksamhetsår.

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Det åligger därtill styrelsen

- att styrelseprotokoll, protokoll från föreningsstämmor, årsredovisningar samt övrig dokumentation av betydelse för uppföljning av verksamheten, såsom större entreprenader och myndighetskontakter, arkiveras; arkiveringen ska ske såväl skriftligt i pärmar i föreningens arkiv som i elektronisk format, samt
- att föreningens hemsida hålls uppdaterad vad gäller information av betydelse för såväl bostadsrättshavare som potentiella köpare av bostadsrätter i föreningen.

§ 7. Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år inspektera föreningens egendom.

Föreningen ska inte ha någon inre underhållsfond.

§ 8. Revisorer

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

§ 9. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår ska vara 1 januari -- 31 december.

§ 10. Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Årsredovisning och revisionsberättelse ska finnas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Brf Stadsparken i Lund

§ 11. Ärenden på föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas.

Stämmans öppnande

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Stämмоordförandens val av protokollförare.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justerare, tillika vid behov rösträknare.
5. Beslut om att adjungera icke-medlem till föreningsstämman.
6. Beslut om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Godkännande av dagordning.
8. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
10. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
11. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
13. Val av ordförande för styrelsen.
14. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen framställa sin begäran till styrelsen senast den 30 april.

Extra föreningsstämma ska hållas då styrelsen finner skäl därtill eller när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10 av samtliga medlemmar. Dock ska medlemmarna representera minst tre bostadsrättslägenheter.

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1 - 7 och 17 ovan endast förekomma de ärenden för vilka den extra föreningsstämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

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

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt för medlemmarna från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

Ett beslut om ändring av en föreningens stadgar är giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på vardera av de två stämmorna gått med på beslutet.

Vid stämman fört protokoll ska senast inom tre veckor vara tillgängligt för medlemmarna via anslagstavlan samt publiceras på föreningens hemsida tillsammans med årsredovisningen.

Brf Stadsparken i Lund

§ 12. Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före den extra stämman. Om frågan om ändring av föreningens stadgar ska beslutas på extra föreningsstämma ska kallelse utfärdas senast fyra veckor före den extra föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom brev med posten eller via e-post till samtliga medlemmar samt genom anslag på föreningens anslagstavla.

Bostadsrättshavare ska meddela styrelsen e-postadress. Bostadsrättshavaren har skyldighet att hålla dessa adressuppgifter uppdaterade.

§ 13. Medlems röst

På föreningsstämman har varje medlem maximalt en röst. Om flera medlemmar äger en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Om en medlem äger flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- en annan medlem
- medlemmens make
- registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn.

Föreningsstämman får besluta att adjungera icke-medlem till föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av minst två tredjedelar av de röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 14. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens innerdörrar och i förekommande fall balkongdörrar.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning och underhåll av

- innersidor av fönstrens bågar och karmar. Vid reparationer av glas i fönster och balkongdörr ska detta ske på sätt utan att förvanska originalet, dvs göras på ett fackmannamässigt sätt och med linoljebaserade produkter
- radiatorer med särskild uppsikt på rostskador och läckage
- vattenarmaturer
- de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med

Brf Stadsparken i Lund

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet samt ett korrekt handhavande av gemensamma utrustningar som tvättmaskiner och bastuaggregat, låsanordningar för dörrar och fönster etc i lägenhet och fastighet. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för

- målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och balkongdörrar
- reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Vid oklarheter gällande ansvarsfördelningen mellan bostadsrättshavaren och föreningen hänvisas till gällande praxis i HSB:s normalstadgar.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för 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 denne borde iakttagit.

Är bostadsrätten försedd med balkong eller terrass åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens fastighet.

Föreningen kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för. Fördelningen av kostnaderna för detta beslutas från fall till fall.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller bryter mot regler i denna paragraf har föreningen rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de ordningsföreskrifter föreningen utfärdar.

§ 15. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd göra

- ingrepp i bärande konstruktion, fönster, badrum eller ytterdörrar,
- ändring i befintliga ledningar för el, avlopp, värme, gas, vatten, ventilation och isolering
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Förändringar ska utföras fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren ska tillstålla styrelsen ritningar eller erforderliga intyg avseende ingrepp, som omfattas av denna paragraf, innan arbetet får påbörjas. Bostadsrättshavaren ska översända våtrumsintyg och andra relevanta intyg avseende utfört arbete till styrelsen.

Om föreningen har anledning att misstänka att ingrepp i strid med denna paragraf gjorts i lägenhet utan styrelsens tillstånd har styrelsen rätt att besluta om att en besiktning av lägenheten ska ske. Besiktningen kan utföras av styrelsen eller av styrelsen utsedd besiktningsman. Eventuella kostnader för besiktningen bärs av föreningen. Om besiktningen finner att bostadsrättshavaren vidtagit åtgärder i strid med denna paragraf ska kostnader för besiktningen istället bäras av bostadsrättshavaren.

Brf Stadsparken i Lund

Om bostadsrättshavaren gör ändringar i strid med denna paragraf har föreningen rätt att vidta åtgärder på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 16. Tillträde till lägenheten

Föreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbeten som föreningen svarar för. Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till detta, kan förordnas om handräckning. Kostnader för sådan handräckning bärs av bostadsrättshavaren.

Om bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska tillse att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt i samband med tillträden.

Föreningen har rätt att inspektera en lägenhet inför en överlåtelse/utträde ut föreningen.

§ 17. Försäkringar

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Sådan försäkring ska även innehålla s.k. bostadsrättstillägg. Om föreningen tecknar s.k. bostadsrättstillägg genom föreningens fastighetsförsäkring innebär det att bostadsrättshavaren inte behöver teckna försäkring för bostadsrättstillägg men vidmakthålla hemförsäkring. Meddelande om detta ges genom styrelsen.

§ 18. Andrahandsupplåtelse

Föreningen är restriktiv vad gäller andrahandsupplåtelse.

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

Tillstånd för andrahandsupplåtelse maximeras till ett år i taget. Om längre period för andrahandsupplåtelse önskas ska ny ansökan inlämnas till styrelsen.

Upplåtelse av lägenhet i andra hand får endast ske till fysiska personer.

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

Till skriftlig ansökan om andrahandsupplåtelse ska medlem ange skälen till upplåtelsen, perioden för vilken ansökan gäller, hyra, fullständiga personuppgifter samt uppgift om referenser för den tillfällige lägenhetsnyttjaren. Kontraktet avseende andrahandsupplåtelsen ska tillställas styrelsen senast vid upplåtelsens början.

§ 19. Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 20. Upplösning

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

Brf Stadsparken i Lund

§ 21. Övrigt

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

Prisbasbeloppet regleras enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).