

Tjänsteanteckning 2021-06-01

Företagsnamnet är Bostadsrättsföreningen Solhöjden på Skäret
/SCF, Bolagsverket

rk

Stadgar för ~~Bostadsrättsföreningen Solhöjden~~

1 § Föreningens firma

Föreningens firma är ~~Bostadsrättsföreningen Solhöjden.~~

2 § Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande och 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 på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Även juridiska personer kan vara bostadsrättshavare i föreningen.

3 § Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

4 § Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

5 § Medlems utträde

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

6 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

7 § Avgifter

För bostadsrätten utgående insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för den löpande verksamheten, inkluderande bl.a. de i 8 § angivna avsättningarna.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelsberäkning skall fattas av föreningsstämma. Ändring av andelstal skall fattas på en föreningsstämma och fordras för giltighet att minst tre fjärdedelar av de röstande gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, tv, bredband, och/eller telefoni skall erläggas efter förbrukning och/eller area. Därutöver kan styrelsen besluta att i årsavgiften ingående kostnad, som innebär lika nytta för samtliga lägenheter oavsett storlek, skall tas ut med lika belopp per lägenhet.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Om inte årsavgiften betalas i tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergåt, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

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

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 § och 7 § socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten upplåtes.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

8 § Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp som motsvarar minst 40 kr per kvadratmeter lägenhetsarea för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

9 § Styrelsen

Styrelsen består av lägst tre (3) och högst fem (5) ledamöter samt minst noll (0) och högst tre (3) suppleanter. Föreningsstämman väljer ordförande och övriga ledamöter varje år för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

10 § Konstituering och beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Före giltighet av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter när närvarande, enighet om besluten.

11 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

12 § Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll. Protokollet skall justeras av ordförande för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokoll skall förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde skall föras i nummerföljd.

13 § Styrelsens åliggande

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter,
- att avge redovisning för förvaltningen 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 årsredovisning,
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning och revisionsberättelse tillgänglig för föreningens medlemmar
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, besikta föreningens hus samt inventera övriga tillgångar.

14 § Revisor

Föreningsstämman skall välja en (1) revisor. Denna väljs för tiden framtill nästkommande ordinarie föreningsstämma. Till revisor kan också ett revisionsbolag väljas.

Revisorn skall verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsen förvaltning samt avge revisionsberättelse senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

15 § Föreningsstämma

Föreningsstämman (årsmötet) är föreningens högsta beslutande organ. Ordinarie stämma hålles årligen senast under juni månad. Efter beslut av styrelsen eller revisorn samt på begäran av minst en tiondel av medlemmarna skall extra stämma utlysas för visst bestämt ändamål. Vid föreningsstämma är varje medlem, vilken inte uppsagt sig till utträde eller uteslutits, och som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen, röstberättigad och har en röst.

16 § Kallelse till stämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse skall ske tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelsen till föreningsstämma skall utföras till samtliga medlemmar genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, hemsida och/eller genom brev alternativt e-post. Andra meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

17 § Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

18 § Dagordning

Vid den ordinarie stämman skall följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande, protokollförare och justeringsman.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna.
4. Godkännande av dagordning.
5. Styrelsens verksamhetsberättelse.
6. Revisorernas berättelse.
7. Fråga om fastställande av balans- och resultaträkning samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
9. Fråga om arvode till styrelseledamöterna och revisor.

10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas.
11. Val av styrelse.
12. Val av revisor.
13. Ev. val av valberedning.
14. Annat ärende som skall tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.

19 § Medlems röst

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har 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 skall 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.

20 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre i gott skick.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningens ansvar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvar för målning av:

- innersidor av fönstrens bågar och karmar
- radiatorer
- vattenarmaturer
- de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för:

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

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 han borde iakttagit.

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

21 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra:

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

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

§ 22 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskilling. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

En kopia av överlåtelseavtalet skall tillsändas styrelsen.

§ 23 Upplösning

Upplöses föreningen skall tillgångarna, om överskott föreligger, tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 24 Övrigt

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar och författningar.
