

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Stadsgården 2

Antagna den 6 april 2022

1 §

Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stadsgården 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Halmstads kommun, Hallands län.

2 §

Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

3 §

Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgifter om de ärenden som skall förekomma. Kallelse utfärdas tidigast sex veckor före och senast 2 veckor före föreningsstämma. Detta gäller både ordinarie och extra föreningsstämma. Kallelsen skall utfärdas genom en personlig skriftlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller genom e-mail.

Andra meddelanden till medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut på samma sätt som vid kallelse till föreningsstämma.

4 §

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom 6 månader från räkenskapsårets utgång.

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

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.

5 §

Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Val av stämмоорdförande och anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justeringsmän tillika rösträknare
4. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
5. Fastställande av dagordning
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
9. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
10. Val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter
11. Val av revisor och eventuella revisorssuppleanter
12. Val av valberedning
13. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

6 §

Medlemskap

Föreningens medlemmar utgörs av

- Stiftarna
- Fysiska och juridiska personer som tecknat eller övertagit avtal om upplåtelse av bostadsrätt eller del av bostadsrätt i föreningen eller tillhör sådan fysisk persons familjehushåll och av styrelsen antagits som medlem i föreningen. Antalet medlemmar som utgörs av juridiska personer i föreningen skall begränsas så att föreningen inte blir en oäkta förening.
- Övriga fysiska och juridiska personer som antagits som medlemmar i de fall då styrelsen finner det vara till särskild fördel för föreningen.

Ansökan från den som förvärvat bostadsrätt eller andel i bostadsrätt behandlas enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

För att anta förvärvaren som medlem skall styrelsen ha tillgång till en enligt föreningens anvisningar upprättad överlåtelsehandling, varav överlåtelsevillkoren framgår; köpare/säljare, lägenhetsbeteckning, pris samt datum. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Motsvarande gäller vid byte eller gåva.

Medlem var medlemskap grundas på anknytning till viss bostadsrätt utträder som medlem om denna anknytning upphör såvida inte annat bestäms av styrelsen.

Medlemskap i föreningen skall sökas skriftligen. Av ansökan skall framgå om det sökta medlemskapet anknyter till bestämd bostadsrätt.

7 §

Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen eller dessa stadgar enligt lag.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ett ombud skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

8 §

Styrelsen

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer enligt registreringsbevis.

9 §

Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma (se §5, pkt 11).

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse skall styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman. Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast 3 veckor före föreningsstämma.

10 §

Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats skall ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter andelstal, yta, lika stort belopp per lägenhet eller efter verklig förbrukning. Hushållsel går på individuellt abonnemang.

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenhetens andelstal. Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal skall alltid beslutas av föreningsstämma. Om beslut innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst $\frac{3}{4}$ av de röstande på stämman har gått med på beslutet.

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga eventuella intäkter ger täckning för föreningens utgifter, amorteringar samt avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

11 §

Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Upplåtelseavgift får tas ut med sådant belopp att den tillsammans med insatsen motsvarar marknadspriset.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt för föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 procent av prisbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt för föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 procent av prisbasbeloppet.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kapitel 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av första året, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

12 §

Underhåll

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan innan garantitiden har uppnåtts för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

13 §

Fonder

Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall göras med minst 40 kr/m² /boarea och år fram till dess att en underhållsplan har tagits fram.

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

14 §

Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han/hon är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets yttre underhåll.

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

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenhet med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av någon annan som han inrymt i lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom/henne eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller

som där utför arbetet för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrätthavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrätthavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrätthavaren ska svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma och endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrätthavarens lägenhet.

15 §

Förändring i lägenhet

Bostadsrätthavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

16 §

Fördelning av föreningens vinst vid upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser och ev upplåtelseavgifter.

Samma fördelningsgrunder gäller vid eventuell likvidation.

17 §

Övrigt

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

Bostadsrätthavare som är juridisk person, får utan styrelsens godkännande hyra ut bostadslägenheten i andra hand. Övriga bostadsrätthavares uthyrning i andra hand kräver godkännande av styrelsen.