

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Bovieran Salem

Org.nr 769621–4134

Antagna 2020-06-30

§ 1. Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Bovieran Salem.

§ 2. Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåten mark får dock ej omfatta brandutrymningsvägar eller andra gemensamma ytor.

Upplåtelse får även omfatta nyttjanderätt av mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Nyttjanderätt av mark får dock ej omfatta brandutrymningsvägar eller andra gemensamma ytor.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3. Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

§ 4. Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller övertar bostadsrätt i föreningens hus. Som förutsättning att beviljas medlemskap i föreningen avseende fysisk person är att denne vid förvärvet av bostadsrätten fyllt 55 år under innevarande år eller är make/sambo till medförvärvare som uppfyller ålderskravet.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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. Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor innan föreningsstämma ska styrelsen lämna årsredovisningen till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 6. Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten och/eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev och/eller via e-post.

§ 7. Medlems motionsrätt

Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

§ 8. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. val av en eller två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. fastställande av dagordningen
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut om hur föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
11. beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
13. val av styrelseledamöter och i förekommande fall styrelsesuppleanter
14. val av revisor och i förekommande fall revisorssuppleant
15. val av valberedning
16. övriga anmälda ärenden

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

§ 9. Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

En medlems rätt vid 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 det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 10. Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag som ska väljas på föreningsstämma.

§ 11. Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst två styrelsesuppleanter. Samtliga väljs på ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften av ledamöterna, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 12. Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisor/-er med högst en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 13. Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen därtill utser.

§ 14. Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 15. Avyttring, till eller ombyggnad m.m.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 16. Insats och årsavgift

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

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens löpande kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

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

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

§ 17. Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut i styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättshavaren uttas avgift för andrahandsuthyrning med belopp motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt.

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

§ 18. Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska tillse att föreningens egendom varje år besiktas.

§ 19. Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 18. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 20. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han eller hon är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets 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 lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, och vatten som föreningen försett lägenheten med.

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 eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

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

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 21. Husdjur

Husdjur får ej vistas i vinterträdgården vid annat tillfälle än direkt passage till och från lägenheten.

§ 22. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring av lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen godkänna en begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ 23. Upplösning av föreningen

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