

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås

Alingsås kommun



Innehåll:

## **Stadgar för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås**

§ 1	Föreningens namn	sida 3
§ 2	Ändamål och verksamhet	sida 3
§ 3	Föreningens säte	sida 3
§ 4	Räkenskapsår och årsredovisning	sida 3
§ 5	Kallelse till Föreningsstämma	sida 3
§ 6	Ärenden på ordinarie Föreningsstämma	sida 3
§ 7	Medlemmar och medlemskap	sida 4
§ 8	Styrelse	sida 4
§ 9	Revisor	sida 4
§ 10	Insats och årsavgift	sida 5
§ 11	Övriga avgifter	sida 5
§ 12	Underhåll	sida 5
§ 13	Fonder	sida 5
§ 14	Bostadsrättshavarens ansvar	sida 5
§ 15	Förändring i lägenhet	sida 6
§ 16	Upplösning av föreningen	sida 7
§ 17	Övrigt	sida 7

## **Stadgar för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås.**

**Antagna 2023-05-15**

### **§ 1 Föreningsnamn**

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås.

### **§ 2 Ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **§ 3 Föreningens säte**

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

### **§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Styrelsen ska lämna årsredovisning till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna skall upprättas enligt gällande lagstiftning. Revisorerna skall sedan framlägga revisionsberättelsen senast tre veckor före föreningsstämma.

### **§ 5 Kallelse till föreningsstämma**

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

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten alternativt per e-mail.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

### **§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur

- vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
  9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
  10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
  11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
  12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
  13. val av valberedning
  14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

## **§ 7 Medlemmar och medlemskap**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

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, underskriven och 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.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av 2 kap 10§ bostadsrättslagen. Både fysisk och juridisk person får antas till medlem.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevitnade namnunderskrift.

En juridisk person som är medlem i föreningen får förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet. Andelen juridiska personer får ej överstiga 5% av föreningens medlemmar.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostads lägenhet får inte vägras inträde i föreningen om förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

## **§ 8 Styrelse**

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter och högst tre styrelsesuppleanter.

Ordföranden väljs av ordinarie årsstämma på ett år och styrelseledamöterna väljs växelvis på två år av ordinarie årsstämma.

På årsstämman väljs också lägst två högst tre styrelsesuppleanter väljs växelvis på två år.

Valberedningen består av tre personer som väljs växelvis på 2 år

## **§ 9 Revisor**

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

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

### **§ 10 Insats och årsavgift**

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska 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 kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Vatten och varmvatten samt hushållsel ingår ej i årsavgiften utan betalas av lägenhetshavaren. Styrelsen kan besluta att den del som avser kostnad för varje lägenhets uppvärmning och hushållsel kan beräknas efter förbrukning eller yta.

### **§ 11 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 tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

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

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelse. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp.

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

### **§ 12 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 samt varje år besiktiga föreningens egendom.

### **§ 13 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 § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall göras med minst 40 kr/m<sup>2</sup>/boarea och år fram till dess att en underhållsplan har tagits fram.

### **§ 14 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.

Bostadsrättshavaren 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:

- rummets 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 samt för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

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. Inte heller för målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation 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 bostadsrättshavarens hushåll eller gästar innehavaren eller av någon annan som innehavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för innehavarens 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 innehavaren borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, 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.

Bostadsrättshavaren är ansvarig för inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenhet med.

## **§ 15 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, ventilation eller annan väsentlig förändring eller nyinstallation av lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Det krävs styrelsens godkännande för installation eller ändring av anordning för ventilation, installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet.

Bostadsrättshavaren måste ha styrelsens tillstånd om ändring av lägenheten har en påverkan på historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden. Styrelsen har då i uppdrag att utföra en sådan bedömning.

Om styrelsen nekat tillstånd till en ombyggnation har bostadsrättshavaren möjlighet att vända sig till hyresnämnden för omprövning.

Skulle bostadsrättshavaren göra en ändring i sin lägenhet utan att den godkänts av styrelsen, eller hyresnämnden, så finns det risk för uppsägning.

Bostadsrättshavaren har att vidta rättelse senast två månader efter vetskap om den olovliga åtgärden. Reglerna gäller endast de åtgärder som utförts efter 1 januari 2023 och kallas för Förverkandegrund.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

## **§ 16 Upplösning av föreningen**

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

## **§ 17 Övrigt**

Bostadsrättsföreningen har nyttjanderätt till takterrass inkl. förrådsutrymmen mot ansvar för driftkostnad samt visst underhåll av takterrassen.

Lägenheter får upplåtas i andra hand så länge inte detta strider mot bostadsrättslagen. För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Andrahandsuthyrning är tillåten efter styrelsens godkännande.