

Stadgar
för
Bostadsrättsföreningen
RÖRET
Höganäs

§ 1. Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Röret.

§ 2. Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler för uthyrning till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning.

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

§ 3. Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Höganäs, Skåne.

§ 4. Medlemskap

Ansökan om medlemskap i föreningen görs skriftligen till och prövas av styrelsen.

Medlem, som ej är bostadsrättshavare, kan efter beslut på föreningsstämma uteslutas om denne förfar bedrägligt mot föreningen eller vars handlingar kan skada dess intressen.

Har bostadsrätt efter överlåtelse övergått på ny innehavare, må denne ej utöva bostadsrätten, med mindre att han är eller antagits till medlem i föreningen.

§ 5. Grundavgift, årsavgift och andelstal

Grundavgiften beräknas efter lägenhetens andelsvärde. Med lägenhetens andelsvärde menas det belopp som lägenhetens värde uppskattas till i förhållande till värdet av alla lägenheter i föreningens hus.

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

Årsavgiften skall innehålla avsättning till dispositionsfond, reservfond och fond för inre reparationer enligt §7.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. 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.

§ 6. Andra avgifter

Föreningen kan ta ut:

- upplåtelseavgift
- överlåtelseavgift
- pantsättningsavgift
- avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften får högst vara 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 7. Fonder

Föreningen skall förvalta följande fonder:

1. Dispositionsfond
2. Reservfond
3. Fond för inre reparationer

Dispositionsfonden bildas av det överskott som kan uppstå av föreningens verksamhet. Ur denna fond kan omkostnader för större extra reparations- och moderniseringsarbeten tas. Även utgifter för förvaltningen, i den mån den fastställda årsavgiften ej täcker dessa kostnader, samt hyresförluster och andra förluster för föreningen kan tas ur denna fond.

Reservfonden bildas genom årligt kapitaltillskott på bostadsrättshavare med cirka 0,05% av lägenhetens andelsvärde, till dess att fonden uppgår till 10% av samtliga andelsvärden. Går reservfonden under detta belopp, skall avsättning åter införas och fortsätta tills fonden åter uppgår till nämnda procent av samtliga andelsvärden.

Fond för inre reparationer bildas av bostadsrättshavare genom årlig inbetalning av cirka 0,25% av lägenhetens andelsvärde tills det att fonden uppgår till 15% av lägenhetens grundavgift. Om fondens belopp understiger detta belopp, skall avsättning åter införas och fortsätta tills fonden åter uppgår till nämnda procent av lägenhetens grundavgift. De fonderade beloppen i denna fond ägs av bostadsrättshavarna personligen.

Fonden får disponeras på varje bostadsrättshavares önskan för reparationer inom dennes lägenhet upp till det belopp som finns till godo. För övriga eller överskjutande kostnader står bostadsrättshavaren själv för dessa.

§ 8. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter. Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för tid av två år växelvis.

Styrelsen är ej beslutsför då mindre än tre ledamöter är närvarande.

Styrelsen utser inom sig ordförande och vice ordförande.

Det ankommer styrelsen att fastställa belopp för grundavgift och årsavgifter och därtill bestämma den ordning dessa belopp skall betalas.

Styrelsen får ej utan bemyndigande av föreningsstämman sälja, riva, ombygga eller belåna föreningens fasta egendom. Givet bemyndigande gäller ej längre än två år.

Styrelsens firma tecknas förutom av styrelse såsom sådan av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen erhåller en samlad ersättning vars nivå beslutas på årsstämman. Fördelning av ersättning görs av styrelsen.

§ 9. Revisorer

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

Revisorerna skall en gång om året före ordinarie föreningsstämman, utföra en fullständig revision av föreningens räkenskaper.

Minst sju veckor före ordinarie föreningsstämman skall revisorerna avge en undertecknad revisionsberättelse till styrelsen.

Revisorerna skall till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsen.

§ 10. Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämman väljs en valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämman.

Valberedningen skall bestå av minst två ledamöter. En ledamot väljs av föreningsstämman till ordförande/sammankallande.

Valberedningen föreslår personer till de förtroendeuppdrag för föreningen som skall väljas på stämman.

Valberedningen föreslår också ersättning till styrelsen för dess arbete fram till nästa ordinarie föreningsstämman.

Ersättning för valberedningens arbete skall utgå och beslutas av föreningsstämman.

§ 11. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 12. Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna före januari månads utgång. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 13. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas före juni månads utgång. Extra stämma kan hållas om styrelse eller revisorer finner omständigheter som föranleder detta, eller om minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar till styrelsen inkommer med en skriftlig anhållan med angivet ärende som önskas behandlas. Styrelsen är skyldig att efter en sådan inkommen anhållan snarast utfärda kallelse till stämma.

På den ordinarie föreningsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av två justerare.
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter som ska väljas.
11. Val av styrelse.
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
13. Val av valberedning.
14. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.
15. Övriga frågor.

Intill dess att ordförande blivit utsedd, föres ordet av någon ur styrelsen.

På extra föreningsstämma skall endast de ärenden, för vilket stämman utlysts, förekomma.

Omröstning på en föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder.

§ 14. Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma/extra stämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast 6 veckor och senast 4 veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom utdelning i postbox eller genom brev med posten till samtliga medlemmar.

§ 15. Motioner

En medlem som önskar få ett visst ärende behandlat på föreningsstämman skall skriftligen till styrelsen inkomma med sitt ärende innan februari månads utgång. § 16. 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. Den som har obetalda avgifter till föreningen äger ej rösträtt, ej heller den som av sagt sig sin bostadsrätt, begärt utträde eller utslutits ur föreningen.

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 en medlem.

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.

§ 17. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska 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. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvarar 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 ytterdörrar och ytterfönster
- reparationer 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 denne borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen 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.

§ 18. 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.

§ 19. Andrahandsuthyrning av lägenhet

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelse samt om föreningen inte har någon befogad anledning att neka samtycke. Ett tillstånd till upplåtelsen kan förenas med villkor.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till andrahandsupplåtelse. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, tillsammans med uppgifter om den till vilken lägenheten ska upplåtas.

§ 20. Underhåll

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.

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 besiktiga föreningens egendom.

§ 21. Vinst eller förlust

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

§ 22. Upplösning

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

Övrigt

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