

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Thora

organisationsnummer

716406-3070

Registrerades av Bolagsverket 2018-09-18

Föreningens firma och ändamål

1 § Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tora.

2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse 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.

Särskilda bestämmelser

3 § Styrelsen ska ha sitt säte i Simrishamns kommun.

Ordinarie föreningsstämma

4 § Ordinarie föreningsstämma hålls varje år före juni månads utgång.

Räkenskapsår

5 § Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderår. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Medlemskap

6 § Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

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

Avgifter

8 § För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma. För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten,

samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens insatser och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:238) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Avsättningar och användning av årsvinst

9 § Avsättning för fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

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

Styrelse och revisorer

10 § Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. När det för statligt bostadsstöd krävs att kommunen utövar insyn i bostadsrättsföreningen verksamhet, kan detta fullföljas genom att minst en av styrelseledamöterna och suppleant för denna utses av kommunen. Istället för styrelseledamot och suppleant kan kommunen utse rapportör. Rapportören skall ta del av styrelsens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokoll. Av kommunen utsedd ledamot suppleant behöver inte vara medlem i föreningen. Kommunal insyn skall utövas till dess att fem år förflutit räknat från den tidpunkt då det till föreningen första gången utbetalades statligt stöd. Med undantag från första stycket gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämman som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens hus genomförts väljs en ledamot och en suppleant om styrelsen består av högst fyra ledamöter och en

suppleant om styrelsen består av fem ledamöter på föreningsstämman. Av de övriga representanterna utses en ledamot och en suppleant av kommunen och resterande ledamöter av AB Bostadsgaranti. Ledamot och suppleant utsedd av AB Bostadsgaranti behöver inte vara medlem i föreningen.

Med undantaget från första stycket gäller att under tiden från och med den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts väljs samtliga ledamöter med undantag av den ledamot kommunen utser, av föreningsstämman.

Slutfinansieringen har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

11 § Styrelsen konstituerar sig själv.

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

12 § Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

13 § Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

14 § Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen, eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

15 § Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt

redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning), **att** upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan redovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning för det förflutna räkenskapsåret samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma

tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 § En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa stämma hållits. När det för statligt bostadsstöd krävs att föreningen även har minst en revisor och en suppleant utsedd av kommunen, skall dessa årligen utses till dess att fem år förflutit räknat från den tidpunkt då det till föreningen första gången utbetalades statligt stöd. Istället för revisor och suppleant kan kommunen utse kommunalt organ att granska föreningens ekonomi och räkenskaper.

Revisorn åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17 § Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året senast vid den tidpunkt som framgår av 4§. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

18 § 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.

19 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Val av ordförande vid stämman
- b) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt godkännande av listan som röstlängd
- c) Val av justeringsmän
- d) Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- f) Föredragning av revisorernas berättelse
- g) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- h) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- j) Fråga om arvoden
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- l) Val av revisor och suppleant
- m) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 § Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor av styrelsen hållas tillgängligt för medlemmarna.

21 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud. Endast närstående får vara ombud.

Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en röstberättigad.

Person som icke är medlem av föreningen har rätt att närvara, eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman, såvida ingen röstberättigad närvarande medlem motsätter sig detta.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. 16, 19 och 23 §§, BRL.

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämman som infaller närmast efter det att slutfinansiering av föreningens hus genomförts, måste godkännas av AB Bostadsgaranti för att äga giltighet

22 § Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens närstående eller annan medlem får vara biträde. Biträde har yttranderätt.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

23 § Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som

insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

24 § Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

25 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren. I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, registrerade partners eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sambor enligt Sambolagen (2003:376).

26 § Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

27 § Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

28 § En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

29 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av ytersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. Hans eller hennes egen försummelse, eller
2. Vårdslöshet eller försummelse av
 - a. Någon som tillhör hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b. Någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten, eller
 - c. Någon som för hans eller hennes räkning utfört arbete i lägenheten

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

30 § Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

31 § Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem han svarar för enligt 28§ tredje stycket. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

32 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

33 § En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen gett sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

34 § Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

35 § Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

36 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. Ombostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen,

2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. Om lägenheten används i strid mot 34 eller 35 §§,
4. Om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 31 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av lägenheten åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 32 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres eller
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken

till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta åtgärder utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

37 § Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap. 29 § BRL. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheterna insatser.

38 § Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.