



STADGAR

För bostadsrättsföreningen Bovieran, Eskilstuna



Innehållsförteckning:

- § 1 Föreningens namn och säte**
- § 2 Föreningens ändamål och verksamhet**
- § 3 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen**
- § 4 Bosättningskrav**
- § 5 Insats och årsavgift**
- § 6 Övriga avgifter**
- § 7 Dröjsmål med betalning**
- § 8 Föreningsstämma**
- § 9 Kallelse till föreningsstämma**
- § 10 Medlems motionsrätt**
- § 11 Ärenden/dagordning på ordinarie föreningsstämma**
- § 12 Medlems röst**
- § 13 Röstning**
- § 14 Stämmans protokoll**
- § 15 Valberedning**
- § 16 Styrelsens sammansättning**
- § 17 Styrelsens ansvar**
- § 18 Konstituering och firmateckning**
- § 19 Beslutsförhet**
- § 20 Räkenskapsår och årsredovisning**
- § 21 Revisor**
- § 22 Avyttring, till eller ombyggnad m m**
- § 23 Underhåll**
- § 24 Fonder**
- § 25 Bostadsrättshavarens ansvar**

§ 26 Husdjur

§ 27 Förändring i lägenhet

§ 28 Sundhet, ordning och gott skick

§ 29 Meddelande

§ 30 Stadgeändring

§ 31 Upplösning av föreningen

§ 1. Föreningens namn och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Bovieran Eskilstuna.
Organisationsnummer; 769616-9205.
Föreningens styrelse har sitt säte i Eskilstuna kommun, Södermanlands län.

§ 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.

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

§ 3. Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

Inträde i föreningen kan av styrelsen beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller övertar bostadsrätt i föreningens hus. Som förutsättning för 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 styrelsen, avgöra frågan om medlemskap.

§ 4. Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har styrelsen rätt att vägra medlemskap.

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

§ 6. Övriga avgifter

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

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 bostadsrättslag eller annan författning.

Parkeringsavgifter beslutas av styrelsen.

§ 7. Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt som styrelsen beslutar. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader.

§ 8. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

§ 9. 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 som brev i medlems postfack. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

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

§ 10. Medlems motionsrätt

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

§ 11. Ärenden/dagordning på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Val av en eller två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. Fastställande av dagordningen
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut om hur föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och i förekommande fall styrelsesuppleanter
15. Val av revisor och i förekommande fall revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Övriga anmälda ärenden
18. Avslutande

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

§ 12. 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. Om en medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. 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.

§ 13. Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en röst. Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras.

§ 14. Stämmans protokoll

I fråga om protokollets innehåll gäller:

- Att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
- Att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- Att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor efter stämman hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på ett betryggande sätt.

§ 15. 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 (styrelse och revisor(er)) som ska väljas på föreningsstämma samt lämna förslag på arvode. Valberedningen föreslås av någon (några) i föreningen.

§ 16. Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst två styrelsesuppleanter. Samtliga väljs på ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter utses för en tid av ett eller två år.

Ledamot och suppleant kan väljas om.

Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften av ledamöterna vara ett år.

§ 17. Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation, ekonomi och fastighetens förvaltning.

§ 18. Konstituering och firmateckning

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

§ 19. 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.

§ 20. 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.

§ 21. 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.

Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före 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.

§ 22. Avyttring, till eller ombyggnad

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.

§ 23. 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.

§ 24. 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. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 25. 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:

- 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
- rensning av golvbrunnar, avlopp och vattenlås

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.

§ 26. Husdjur

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

§ 27. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring av lägenheten (inklusive trädgård, balkong och loftgång i anslutning till lägenheten) utan tillstånd av styrelsen, ex:

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten
- installation eller ändring av anordning för ventilation
- installation eller ändring av eldstad eller rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet

Styrelsen kan godkänna en begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem. Styrelsen får vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndigheters tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§ 28. Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens trivselregler. Detta gäller även för den som gästar bostadsrättsinnehavaren eller som utför arbete för bostadsrättsinnehavare.

§ 29. Meddelanden

Meddelanden anslås på angiven plats i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post, utdelning i postfack eller delgivningsman.

§ 30. Stadgeändring

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

§ 31. Upplösning av föreningen

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