

STADGAR FÖR KUNGSÄNGETS BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ANTAGNA VID STÄMMOR 18.01.2016 OCH 04.02.2016

Reviderade vid stämmor 27.02.2018 och 26.04.2018

Registrerat hos Bolagsverket

2016-03-02

resp. 2018-05-26

INNEHÅLL

FÖRENINGEN (ALLMÄNT)

MEDLEMSKAP OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

ÅRSAVGIFT OCH ANDELSTAL

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR, RÄTTIGHETER OCH
SKYLDIGHETER

STYRELSEN

RÄKENSKAPER OCH REVISION

FÖRENINGSTÄMMA

UNDERHÅLL OCH FONDERING

ÖVRIGT

MEDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

ORDNINGSREGLER

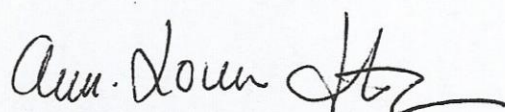
UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN

FÖRKORTNINGAR

BRF BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BRH BOSTADSRÄTTSHAVAREN

BRL BOSTADSRÄTTSLAGEN


Ann-Louise Filipsson


Gertrud Puu

I allt som rör föreningens verksamhet gäller - utöver dessa stadgar - bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet.

Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.

FIRMA, ÄNDAMÅL, SÄTE OCH RÄKENSKAPSÅR

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kungsänget.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till föreningens medlemmar för permanent boende med nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Föreningen skall värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och bostadsrättslagen.

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten, endast om denne person har antagits som medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap görs på det sätt som styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Endast fysiska personer kan beviljas medlemskap.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Likaledes kan en ny innehavare till en andel av bostadsrätten vägras medlemskap, om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller av sådana sambor, på vilken lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så.

Ett dödsbo efter en avliden **BRH** får utöva bostadsrätten utan att vara medlem, under en begränsad tid. Regler för detta fall finns i **BRL**.

ÅRSavgift och andelstal

§ 3

Styrelsen fastställer årsavgiften. Avgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet inkluderande amorteringar på lån samt medge reservering av medel för underhåll enligt upprättad underhållsplan.

Beslut om ändring av andelstal fattas av föreningsstämma.

§ 4

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

§ 5

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av bostadsrätt får av förvärvaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6-8§§ i socialförsäkringsbalken, (SFS 2010:110), vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till max 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

§ 6

Styrelsen kan teckna kollektivt försäkringsavtal för lägenheterna (bostadsrättstillägg). Stämmobeslut krävs för kollektivanslutning till bredband, telefoni, TV och liknande förmedlade tjänster.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR, RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 7

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

BRH skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att **BRH** ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

BRH har rätt att vidta förändringar av lägenheten. Åtgärderna skall alltid utföras fackmannamässigt. Om förråd eller annat lägenhetskomplement ingår i upplåtelsen, så har **BRH** samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten.

BRH får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver byggnadslov.

BRH skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värmen, el, vatten, ventilation samt utrustning för informationsöverföring.

BRH skall teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar, om inte en sådan ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Företrädare för **BRF** har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som **BRF** svarar för eller för att avhjälpa brist när **BRH** försummar sitt ansvar för lägenhetens skick. När **BRH** har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är **BRH** skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

§ 8

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar bland annat

- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror som kyl/frys och tvättmaskin
- yttskikt på rummets väggar, golv och tak liksom den underliggande behandling som krävs för yttskiktet och fuktisolerande skikt i våtrum
- icke-bärande innerväggar
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- säkringsskåp, strömbrytare, eluttag samt armaturer
- målning av radiatorer
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycken mm) inklusive packningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- golvvärme
- rengöring av fettfilter, flätkåpa och ventilationsdon
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning
- renhållning och snöskottning av altan och balkong. Vidare svarar bostadsrättshavaren för golvens yttskikt och insidan av sidopartier och fronter
- övriga installationer och anläggningar, som införts av nuvarande eller tidigare innehavare av den aktuella lägenheten

BRH är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar **BRH** endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningens ansvar

§ 9

Föreningen svarar för att husen och fast egendom är väl underhållna och i gott skick.

Inom lägenheterna svarar **BRF** för underhåll och reparationer av nedan inredning och installationer förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa:

- ledningar för avlopp, gas, elektricitet och vatten samt ventilationskanaler vilka tjänar mer än en lägenhet
- ledningar för avlopp, gas, elektricitet och vatten samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten
- värmeväxlare och fläkthjul i ventilationsskåpet
- ledningar och anordningar för informationsöverföring
- vattenfyllda radiatorer och värmeledningar
- ytter-, - balkong- och altandörrar med tillhörande karmar
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- målning av utsidan av ytter- balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar
- brevlådor

§ 10

BRF får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning, som **BRH** skall svara före enligt § 8. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd, som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad.

§ 11

BRH skall vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. **BRH** skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Vid användning av lägenheten skall **BRH** se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

§ 12

BRH får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande, om styrelsen ger sitt samtycke. Tillstånd skall lämnas, om **BRH** har skäl för upplåtelsen och styrelsen inte har starka skäl att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas i tid.

§ 13

Nyttjanderätt till en lägenhet, som innehas med bostadsrätt, kan förverkas av ett antal skäl, både av ekonomisk och annan natur. Sådana skäl finns angivna i bostadsrättslagen (**BRL**).

STYRELSEN

§ 14

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt högst två suppleanter. Dessa väljs vid föreningsstämma för högst två år i taget. Förutom medlem kan till styrelsen väljas maka/make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Ordförande utses vid föreningsstämma bland de valda styrelseledamöterna och med mandattid till nästkommande ordinarie föreningsstämma. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

§ 15

Styrelsen är beslutförför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder.

När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 16

Protokoll skall föras vid styrelsens sammanträden. Protokollet skall justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

§ 17

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmas bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 18

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Medlemsförteckningen skall innehålla datum för inträde i föreningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ut lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§ 19

Styrelsen skall till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 20

Föreningen skall ha två revisorer med ingen eller högst två ersättare. Av revisorerna skall en vara auktoriserad eller e-godkänd. Om yrkesrevisor valts personligen skall stämman också utse en ersättare för denne. På föreningsstämma väljs därutöver en ordinarie föreningsrevisor. Stämman kan utse en ersättare för denne revisor. Revisorernas mandattid gäller fram till nästkommande ordinarie föreningsstämma. Revisorer och ersättare behöver inte vara medlemmar i föreningen.

§ 21

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 22

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna eventuella anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 23

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Den skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. En sådan begäran skall ange vilket ärende som ska behandlas.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen skall innehålla uppgift om de ärenden som ska behandlas vid stämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Kallelse till stämma skall alltid utfärdas till samtliga medlemmar genom direktutdelning i postlådorna eller genom postbefordran.

Motioner från enskilda medlemmar kan lämnas till ordinarie föreningsstämma. Motioner, i skriftlig form, skall lämnas till styrelsen senast sista januari. Styrelsen skall skriftligen yttra sig om inkomna motioner och dessa yttranden skall bifogas stämmokallelsen.

Kallelsen till ordinarie föreningsstämma skall också innehålla valberedningens förslag till styrelseledamöter, suppleanter, auktoriserad revisor samt föreningsrevisor.

Vid varje stämma skall röstlängd upprättas och röstkort utdelas till närvarande **BRH** och ombud.

§ 24

Vid ordinarie föreningsstämma skall dagordningen innehålla:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden för tiden fram till nästkommande ordinarie föreningsstämma till styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och eventuella andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. val av styrelseledamöter och suppleanter

17. val av styrelseordförande
18. val av yrkesrevisor och ev. revisorssuppleant samt föreningsrevisor och ev. suppleant
19. val av valberedning för högst två år
20. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor samt behandling av inlämnade motioner
21. föreningsstämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall kallelsen, utöver punkt 1-8 ovan, ange ärende(n) som skall behandlas. Beslut får endast fattas i ärende(n), som angivits i kallelsen

§ 25

På föreningsstämma har varje medlem en (autonom) röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Innehar en medlem flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen årsavgift har inte rösträtt.

En medlems röst vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller genom ombud.

Ombud skall till stämbosekreteraren lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakterna skall bifogas stämmoprotokollet.

Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

Annan medlem, make/maka/sambo/registrerad partner, syskon eller barn kan vara ombud eller biträde.

§ 26

Stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid sluten omröstning anses inte röstning ha skett.

§ 27

Ordföranden vid föreningsstämman skall se till att det förs protokoll. Till protokollet skall bifogas röstlängd och fullmakter. Om röstning har skett i något ärende skall röstsiffrorna anges.

Senast tre veckor efter föreningsstämman skall det av stämмоordförande och justeringsmännen undertecknade protokollet finnas tillgängligt för medlemmarna.

Originalprotokollet skall förvaras betryggande.

UNDERHÅLL OCH FONDERING

§ 28

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för föreningens fastighet, med tillhörande byggnader.

Styrelsen skall årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för detta ändamål.

Föreningens egendom skall besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med underhållsplanen. Underhållsplanen skall regelbundet uppdateras. Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

§ 29

Bostadsrättsföreningen skall ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen skall i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

ÖVRIGT

§ 30

Meddelanden delges genom anslag på anslagstavla i föreningens fastighet, genom utdelning eller genom anslagstavla på föreningens hemsida. För stämmokallelse gäller särskilda regler, se § 22. För vissa meddelanden, t ex rörande uppsägning gäller **BRLs** bestämmelser om delgivning och utsändning med rekommenderat brev.

§ 31

Föreningen kan vid föreningsstämma anta ordningsregler. **BRH** är skyldig att rätta sig efter dessa.

§ 32

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