

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALBION

Org.nr 716444-0872

Nedanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 23 maj 2024

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN

- §1 Namn, ändamål och säte
- §2 Medlemskap och överlåtelse

AVGIFTER M.M

- §3 Årsavgift och andra avgifter
- §4 Övriga avgifter
- §5 Särskild debitering

ANDELSTAL OCH KAPITALTILLSKOTT

- §6 Andelstal.
- §7 Andelstal för driftskostnader och lån härtill – Driftsandelstalet
- §8 Kapitaldel och Frivilligt kapitaltillskott
- §9 Andelstal för kapitalkostnader -kapitalandelstalet

BOSTADSRÄTTSPRÅG

- §10 Bostadsrättshavarens ansvar
- §11 Andrahandsuthyrning
- §12 Tvångsförsäljning

STYRELSE

- §13 Styrelsens sammansättning
- §14 Firmateckning
- §15 Styrelsens skyldigheter

RÄKENSKAPER OCH REVISION

- §16 Räkenskapsår
- §17 Årsredovisning
- §18 Revisor och revisorssuppleant
- §19 Revisionsberättelse

FÖRENINGSTÄMMA

- §20 Föreningsstämma
- §21 Motioner
- §22 Extra föreningsstämma
- §23 Dagordning
- §24 Kallelse
- §25 Rösträtt
- §26 Ombud och biträde
- §27 Valberedning

ÖVRIGT

- §28 Fond för underhåll
- §29 Resultatdisposition
- §30 Upplösning och likvidation
- §31 Meddelanden och elektroniska hjälpmedel
- §32 Tolkning

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är **Bostadsrättsföreningen Albion**.

Föreningens ändamål är att upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens bostäder och markområde är avsedda för seniorboende.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

§ 2 Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antas som medlem i föreningen.

Medlemskap kan endast beviljas fysisk person, som

- Förvärvar eller övertar bostadsrätt i föreningens hus
- Har fyllt 50 år eller fyller 50 år under förvärsåret
- Ska bosätta sig permanent i lägenheten

Ansökan om medlemskap ska ske skriftligen. Styrelsen ska inom tre veckor efter att ansökan kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Föreningen har rätt att ta en kreditupplysning för att få en bild av den sökandes ekonomiska skötsamhet.

AVGIFTER M.M

§ 3 Årsavgift och andra avgifter

Varje bostadsrätt ska till föreningen betala en årsavgift. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott, senast sista vardagen före varje ny månads början.

Årsavgiften fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till bostadsrätternas andelstal enligt § 6, § 7, § 8 och § 9 nedan.

§ 4 Övriga avgifter - Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse samt pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

- Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Förvärvaren av bostadsrätten svarar för att överlåtelseavgiften betalas
- Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning
- Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp i enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

§ 5 Särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på lägenheterna, kan styrelsen fördela berörda kostnader genom särskild debitering. Till exempel kan kostnader för extern elförbrukning och vattenförbrukning, som separat kan avläsas, fördelas efter förbrukning. För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar som t.ex. enskilda elstolpar för elbil e.d. utgår särskild debitering efter beslut av styrelsen.

ANDELSTAL OCH KAPITALTILLSKOTT

§ 6 Andelstal

Bostadsrättslägenheternas andelstal är baserade på golvyta per lägenhet och är:

- 6,0041 % för lägenhet nr: 1, 2, 11, 12 och 17
- 5,8316 % för lägenhet nr: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15 och 16

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet innebär ändring av något andelstal som innebär rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet endast giltigt om minst 3/4 av de röstande på stämman har gått med på beslutet. Andelstal för varje bostadsrätt beräknas och fastställs av styrelsen.

Föreningen har två andelstal; ett för kostnaderna avseende drift (*driftsandelstal*) och ett för kostnader för föreningens kapitalskuld (*kapitalandelstal*) – se nedan.

§ 7 Andelstal för driftskostnader och lån härtill – Driftsandelstalet

Driftsandelstalen används för fördelning, mellan bostadsrätterna, av kostnader för driften och fondering för framtida underhåll. (*Avgift drift*). Här ingår inte intäkter och kostnader som avser föreningens fastighetslån.

I det fall föreningen tar upp lån för sin drift, ska dessa lån hanteras enligt reglerna för driften och driftsandelstalet och redovisas på separat konto med beteckningen driftsskuld. Föreningen får ta upp ett driftlån på maximalt 2 miljoner kronor.

§ 8 Kapitaldel och Frivilligt kapitaltillskott

Varje bostadsrätts andel i föreningens fastighetsskuld fördelades ursprungligen efter driftsandelstalen. Sker kapitaltillskott från bostadsrättshavare förändras skuldandelarna och ett nytt kapitalandelstal ska beräknas enligt § 9 vilket styrelsen ansvarar för.

Med frivilligt kapitaltillskott avses tillskott som anges i 46 kap 7 § Inkomstskattelagen. Bostadsrättshavare i föreningen kan göra ett frivilligt kapitaltillskott avseende bostadsrättens andel av föreningens fastighetsskuld. Kapitaltillskott får göras 2 gånger per bostadsrätt och motsvara hela eller halva det belopp som är bostadsrättens andel av skulden. Inbetalning av tillskottet skall ske före ett årsskifte och anmälas till styrelsen en månad dessförinnan.

Frivilligt kapitaltillskott ska oavkortat användas för att amortera på föreningens fastighetslån. Frivilligt kapitaltillskott och omräkning av kapitalandelstalen medför ingen förändring av insatser och kräver inget stämmobeslut.

Före den 31/1 året efter det år som medlem i föreningen har sålt sin bostadsrätt ska kontrolluppgift skickas ut från föreningen med uppgift om hur mycket bostadsrättshavaren har gjort i kapitaltillskott och hur stort belopp bostadsrättshavaren amorterat på sin del av skulden under åren som denne har innehaft bostadsrätten.

§ 9 Andelstal för kapitalkostnader – Kapitalandelstalet

I kapitaldelen ingår föreningens kostnader och amorteringar på föreningens fastighetslån.

Kapitalandelstalet fastställs för beräkning av Avgift kapital.

När bostadsrätt gjort frivilligt kapitaltillskott ska omräkning av kapitalandelstalen ske för de kvarvarande bostadsrätterna, så att de anger bostadsrätternas andel av återstående fastighetslån.

För övriga bestämmelser om Avgifter till föreningen gäller bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap. §14 och Särskilda villkor för vissa beslut 9 kap. §13 och §1.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 10 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 och förnyelse. Ansvarsgränser framgår av bostadsrättslagen och de regler och anvisningar föreningen satt upp. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av uteplatser och övrig mark. Föreningen svarar i övrigt för husens underhåll.

Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Lägenheten ska på varje våningsplan ha installerad och fungerande brandvarnare.

Bostadsrättshavaren svarar också för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavarna svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation fram till den punkt som anges i föreningens sammanställning "Ansvar och gränser mellan boende och föreningen" samt informationsöverföring via fiberkabel fram t.o.m. mediaomvandlare, som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar dock för byte, underhåll och reparation av värmepannor, värmeslingor i golv och reglerventiler till värmesystemet.

Vad gäller balkonger svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. En parkeringsplats ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar för skottning av denna.

Uteplatser och mark vid gavlar ingår inte i upplåtelseavtalen. Bostadsrättshavaren svarar dock för renhållning, snöskottning och övrig skötsel av dessa områden.

Ansvarsfördelning och gränser för dessa områden framgår av de regler, ritningar och anvisningar föreningen satt upp och de enskilda nyttjanderättsavtal föreningen och bostadsrättshavaren ingått.

För övriga bestämmelser om bostadsrättshavarens ansvar gäller bostadsrättslagen (1991:614) 7 kapitlet: Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

§ 11 Andrahandsuthyrning

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till andrahandsupplåtelse. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Vid all upplåtelse i andra hand ska villkor som anges i 4 § beträffande ålder gälla även den som hyr lägenheten i andra hand.

Upplåtelse i andra hand tidsbegränsas till 6 månader, därefter eventuell förlängning efter ansökan hos styrelsen.

För övriga bestämmelser ang. andrahandsuthyrning gäller bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap. §10: Upplåtelse av lägenhet i andra hand.

§ 12 Tvångsförsäljning

Vid tvångsförsäljning behandlas de kapitalkostnader som avser berörd lägenhet som driftskostnader.

För övriga bestämmelser om uppsägning och tvångsförsäljning gäller bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap. §18 och kap.8.

STYRELSE

§ 13 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt noll till två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem, som är bosatt i föreningens hus.

Föreningsstämman ska besluta om en samlad ersättning till styrelseledamöter som därefter fördelas av styrelsen (lag 2018:715). Föreningens revisor ersätts enligt räkning.

§ 14 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

§ 15 Styrelsens uppgifter

Styrelsen ska bl.a.

- upprätta en löpande underhållsplan omfattande minst 15 år, inkluderande planerade nyinvesteringar och årligen uppdatera planen
- se till att föreningens fastighet årligen besiktigas, i lämplig omfattning, samt föreslå avsättning av medel till Fond för underhåll baserat på underhållsplanen
- ta i anspråk medel för planerat och genomfört underhåll
- årligen upprätta budget och säkerställa att behövliga medel finns för föreningens kostnader på kort och lång sikt
- utifrån årsbudget och långtidsbudget beräkna och besluta om storleken på årsavgiften för drift respektive kapital
- att ha riktlinjer för finansiell risk-hantering nedskrivna i en finanspolicy

För övriga bestämmelser angående föreningens ledning gäller bostadsrättslagen (1991:614) kap. 9 §12 och §13 samt kap.7.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§16 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

§17 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§18 Revisor och revisorssuppleant

Föreningsstämman skall välja en revisor samt en revisorssuppleant. Revisor och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 19 Revisionsberättelse

Revisorn skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

För övriga bestämmelser angående Räkenskaper och revision gäller Lagen om ekonomiska föreningar(2018:672) kap.8 och kap.9.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 20 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls senast före juni månads utgång.

§ 21 Motioner

Medlem som vill få ett ärende behandlat på stämma ska skriftligen eller via e-post framställa sin begäran minst 4 veckor före föreningsstämman, så att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 22 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

(Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar kap. 6 § 12).

§ 23 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängden
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Frågan om stämman blivit utlyst i behörig ordning
6. Fastställande av dagordningen
7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
10. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisor
14. Val av valberedning
15. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
16. Stämmans avslutande

§ 24 Kallelse

Senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra stämma ska kallelse utfärdas, dock tidigast sex veckor före stämman. Kallelsen skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom brev med posten eller per e-post.

§ 25 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

§ 26 Ombud och biträde

En medlems rösträtt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller genom ett (1) ombud. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem, föräldrar, syskon eller barn får vara ombud.

Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Ett ombud får endast företräda en (1) medlem.

En medlem får ta med högst ett (1) biträde på föreningsstämman. Endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 27 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs också en valberedning bestående av minst två (2) personer. Dessa utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

För övriga bestämmelser angående Föreningsstämma gäller bostadsrättslagen (1991:614) kap. 9 §14.

ÖVRIGT

§ 28 Fond för underhåll

Inom föreningen skall finnas en fond för underhåll och planerade investeringar. Fonden omfattar planerat underhåll, reparation och nyinvesteringar av de delar som föreningen ansvarar för enligt § 10 inklusive värmepannor, värmeslingor i golv och reglerventiler. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för dessa kostnader. Avsättningen måste vara minst 0,3 % av byggnadskostnaden. Avsättningen till fonden ska godkännas av föreningsstämman (som en del av resultatdispositionen under punkt 7: Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen .)

§ 29 Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

§ 30 Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas driftsandelstal reducerat med respektive bostadsrätts andel av återstående fastighetsskuld.

§ 31 Meddelanden och elektroniska hjälpmedel

Föreningen får använda elektroniska hjälpmedel för att skicka kallelser och annan information till en medlem eller någon annan, om mottagaren har samtyckt till ett sådant förfarande.

§ 32 Tolkning

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