

Stadgar för Brf Rasten

Antagna den 2024-04-06

§1 Föreningens namn

Bostadsrättsföreningen Rasten

Organisationsnummer 774400-0071

§2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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.

§3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Säffle kommun, Värmlands län.

§4 Medlemskap

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

Den till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt eller arv, får ej vägras inträde som medlem. Medlemskap får inte förvägras där bostadsrätt på grund av testamente övergått till testamentsgivarens make, skyddsnamn inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant.

I andra fall än som anges i föregående stycke, får den som är försatt i konkurs, inte antas som medlem i föreningen.

Har bostadsrätt överlåtits till någon som inte är medlem, eller övergått till någon annan än den, som enligt bestämmelserna i stycke 2 är berättigad till medlemskap, får medlemskap inte förvägras denne, såvida denne kan tas för god som medlem och hinder enligt stycke 3 inte föreligger.

Medlem som ej är bostadsrättshavare kan efter beslut på föreningens sammanträde uteslutas, om denne förfar bedrägligt mot föreningen eller skadar föreningens intressen.

§5 Andel och årsavgift

Lägenhetsytan utgör grunden för andelstalet för varje lägenhet

Årsavgiften beslutas av styrelsen och för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andel, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättningar till fonder. Lägenheter med balkonger ska bära sin del av kostnaderna för desamma.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§6 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av säljaren, ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § i socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § i socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet, årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § i socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§7 Styrelse

Styrelsen ska bestå av 3 ledamöter samt högst 2 suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen väljer inom sej ordförande, kassör och sekreterare.

Stämman kan välja in en icke medlem som ledamot i styrelsen.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

§8 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses minst 1 revisor av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§9 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår. 1 januari till 31 december.

§10 Årsredovisning

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

§11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas före april månads utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande för stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justerare
4. Frågan om stämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Frågan om arvodering för löpande året
10. Beslut om styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
12. Övriga ärenden som har noterats i kallelsen eller som ska tas upp enligt lag om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst sex veckor före stämman.

§12 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om alla de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom förenings fastigheter eller skickas ut som brev eller e-post.

§13 Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare eller ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det den utfärdats. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får bara 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.

§14 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 reparationsskyldighet.

Till det inre räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.
- Balkongens insida inkl. dörr och fönster

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar samt balkongen, men inte för målning av de utifrån synliga yttersidorna av ytterdörrar, ytterfönster och balkonger, inte heller för annat underhåll än målning, av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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 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. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts här endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, 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.

§15 Andrahandsupplåtelse

Styrelsen ska godkänna andrahandsupplåtelse, som följer bostadsrättslagen (1991:614 kap 7, §10). Korttidsupplåtelse under hotelliknande förhållande tillåts inte.

§16 Förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Reparation eller ombyggnad som innebär brytning av tätskikt, måste utföras enligt Boverkets regler och gällande branschstandard.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§17 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 samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§18 Fonder

Inom föreningen ska finnas fonder för yttre underhåll. Avsättning till fonderna ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §17.

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§19 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens andel.

Övrigt

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