

BRF Tunabostaden, org.nr: 769623-6632 Stadgar fastställda 2024-06-02 §15

§ 1 Föreningens firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tunabostaden.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Hallstahammar, Västmanland.

§ 2 Upplåtelsens omfattning

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i föreningens ekonomiskaplan, dessa stadgar och i allmän lag.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§ 3 Definition av grundläggande begrepp

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal jämte därtill hörande utrymmen och i förekommande fall mark.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

§ 4 Medlemskap

Föreningen kan bevilja medlemskap för fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet eller genom nyupplåtelse.

Ett nekande till medlemskap ska anges skriftligt av styrelsen.

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

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.

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att hen kommer att använda lägenheten för sitt permanentboende eller i övrigt som kan finnas angivet i upplåtelseavtalet.

Den som är underårig eller försatt i konkurs kan inte antas som medlem.

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

BRF Tunabostaden, org.nr: 769623-6632 Stadgar fastställda 2024-06-02 §15

Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning.

Den till vilken en lägenhet övergått får flytta in i lägenheten endast om hen beviljats medlemskap i föreningen.

§ 5 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis 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, vatten, el, renhållning eller skötsel av mark kan beräknas enligt faktisk förbrukning eller lägenhetens yta.

§ 6 Andra avgifter

Styrelsen får besluta om att ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

För andrahandsupplåtelse tas en månatlig avgift om 0,83 % av prisbasbeloppet ut.

Upplåtelseavgift tas endast ut när en bostadsrätt upplåts första gången.

Överlåtelseavgift på högst 2,5 % av prisbasbeloppet får tas ut som ersättning för det arbete som utförs vid en övergång av bostadsrätt.

§ 7 Styrelse

Styrelsen ska bestå av högst sju och minst tre styrelseledamöter samt minst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman från ordinarie föreningsstämma till antingen nästa eller nästkommande ordinarie föreningsstämma, det vill säga för maximalt två år i taget.

Styrelsens ordförande väljs av föreningsstämman, styrelsen utser vid sitt konstituerande möte en vice ordförande, en kassör och en sekreterare. Därest ordinarie ordförande avgår under verksamhetsåret kan styrelsen besluta att vice ordförande inträder intill nästa ordinarie årsstämma.

Styrelsen är beslutsför när minst hälften av ledarmötena är närvarande.

Styrelsen har i uppgift att företräda föreningen och ansvara för föreningens organisation, ekonomi och att andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

BRF Tunabostaden, org.nr: 769623-6632 Stadgar fastställda 2024-06-02 §15

§ 8 Revisorer

Föreningsstämman ska utse minst en och högst två revisorer samt högst två revisorssuppleanter för att granska årsredovisning med räkenskaper och styrelsens förvaltning. Revisorerna utses för tiden från ordinarie föreningsstämma till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 10 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska innehålla; resultaträkning, balansräkning, noter, förvaltningsberättelse och kassaflödesanalys. Årsredovisningen ska också innehålla följande nyckeltal; årsavgift/kvm, skuldsättning/kvm, sparande/kvm, energikostnad/kvm och räntekänslighet. Om verksamhetens resultat innebär en förlust så ska föreningen lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Årsredovisningen och revisionsberättelsen ska finnas tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

BRF Tunabostaden, org.nr: 769623-6632 Stadgar fastställda 2024-06-02 §15

§ 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte eller, om styrelsen så beslutar, digitalt.

Följande ärenden ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma:

- Val av ordförande för föreningsstämman samt anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- Godkännande av röstlängd
- Val av en eller två protokollsjusterare
- Fråga om föreningsstämman utlysts i rätt ordning
- Fastställande av dagordning
- Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
- Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
- Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
- Fråga om arvode till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
- Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt tid för uppdrag.
- Val av ordförande för styrelsen samt tid för uppdrag.
- Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
- Val av valberedning.
- Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 12 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska behandlas. Kallelsen ska ske tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman, det samma gäller extra stämma. Alla meddelanden och kallelser skickas elektroniskt till den e-post som noterats i medlemsregistret, om e-post saknas lämnas meddelande i medlemmens brevlåda.

Om föreningsstämman ska hållas digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Motioner till årsstämman skall lämnas till styrelsen senast den 31 januari inför ordinarie årsstämma.

BRF Tunabostaden, org.nr: 769623-6632 Stadgar fastställda 2024-06-02 §15

§ 13 Rösträtt

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 enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig fullmakt som ska vara daterad. Fullmakten gäller högst ett år från dess utfärdande.

Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren har ansvar för det inre i sin lägenhet och ska hålla lägenheten och tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak.
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten.
- Glas i fönster och dörrar.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar.
- Ledningar och rör, vatten och el, som enbart tjänstgör aktuell bostadsrätt.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även uteplats, altan som anlagts i anslutning till lägenheten. Regler för marken i anslutning till lägenheten fattas av styrelsen. Förändringar avseende gemensam mark eller gemensamma lokalteter får endast vidtagas efter beslut av styrelsen. För väsentliga förändringar krävs beslut på föreningsstämma.

Bostadsrättshavaren har inte rätt att anlägga nya fasta installationer utan styrelsens godkännande, till fasta installationer räknas bland annat tak, inglasning av altan, markiser, större träd, helavgränsande buskage, staket, stenläggning, murar, växthus, poler, dammar.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för, gemensamma avlopp, rör och ledningar som tjänstgör fler än en lägenhet, element, fasad, yttertak.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada ansvarar bostadshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av denne själv eller någon som inrymts i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ska svara för endast i de fall då detta sker i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och påverkar en specifik bostadsrätt. Sådana beslut ska fattas av föreningsstämman.

BRF Tunabostaden, org.nr: 769623-6632 Stadgar fastställda 2024-06-02 §15

§ 15 Förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar;

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor.

Vägrar styrelsen att ge tillstånd till åtgärden, får bostadsrättshavaren ändå utföra åtgärden, om hyresnämnden lämnar tillstånd.

Bostadsrättshavaren svarar för erforderliga myndighetstillstånd samt att åtgärderna utföres på ett fackmannamässigt sätt.

§ 16 Underhåll

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus. En budget ska årligen upprättas för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa nödvändiga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska varje år besikta föreningens egendom.

§ 17 Fonder

Inom föreningen ska en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond bildas. Avsättning till fonderna ska göras enligt underhållsplan § 16. De överskott som kan uppstå i föreningen ska avsättas till dispositionsfonden.'

§ 18 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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