

Stadgar Bostadsrättsföreningen Södertull

§ 1. Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Södertull.

§ 2. Verksamhet

Föreningen skall främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus för permanent boende, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3. Säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Lund, Skåne.

§ 4. Överlåtelse och övergång

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§ 5. Beviljande av medlemskap

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. 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. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Juridiska personer kan nekas medlemskap i föreningen. Kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

§ 6. Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften skall fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet. 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 lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet skall ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:

- värme
- vatten
- el
- renhållning
- tv
- bredband
- telefoni.

§ 7. Andra avgifter

Föreningen kan ta ut:

- upplåtelseavgift
- överlåtelseavgift
- pantsättningsavgift
- avgift för andrahandsupplåtelse.

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

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften får högst vara 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften kan för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 8. Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst noll och högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för minst ett år och högst två år. Styrelseledamöter och suppleanter kan väljas om.

§ 9. Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer med lägst noll och högst en revisorssuppleant av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 10. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår skall vara kalenderåret.

§ 11. Årsredovisning

Styrelsen skall lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Dessa handlingar skall vara tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före den årsstämma på vilken de behandlas.

§ 12. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas.

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justerare.
5. Val av en eller två rösträknare.
6. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Godkännande av dagordning.
8. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
10. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
11. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas.
13. Val av styrelse.
14. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
15. Val av valberedning.
16. Av styrelsen hänskjutna frågor och av medlem anmält ärende som angivits i kallelsen.
Stämmans avslutande.

§ 13. Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen skall innehålla de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till ordinare föreningsstämma skall ske tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman. Kallelse till extra föreningsstämma skall ske tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag och brev till samtliga medlemmar.

§ 14. Medlems röst

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- en annan medlem
- medlemmens make
- registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn.

§ 15. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre i gott skick.

Till det inre räknas bland annat:

- 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.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av

- innersidor av fönstrens bågar och karmar
- radiatorer
- vattenarmaturer
- de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för

- målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster

- reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom eget vållandevårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta skall fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

§ 16. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

§ 17. Underhåll

Styrelsen skall ombesörja att det upprättas en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll skall ske enligt underhållsplanen. Dessutom skall styrelsen varje år ombesörja att föreningens egendom besiktas.

§ 18. Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår, efter underhållsfondering, skall balanseras i ny räkning.

§ 19. Upplösning

Om föreningen upplöses skall eventuella tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 20. Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Om godtagbara skäl till andrahandsupplåtelse inte föreligger kan styrelsen neka upplåtelse om det är befogat med hänsyn till föreningens intressen, fortlevnad och möjligheter till att bemanna företroendeposter.

Föreningen har rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse enligt § 7.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 21. Styrelsens meddelanden till medlemmarna

Meddelanden delges genom antingen anslag i föreningens fastighet, utdelning eller digitalt.

§ 22. Övrigt

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