

Stadgar för Brf Ernst Torulfsgatan 4

Rubriker i stadgarna:

Antagna: 2024-10-03

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÅTE

MEDLEMSKAP

INSATSER OCH AVGIFTER

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÅTT

ÖVERLÅTELSEAVTALET

RÅTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÅTT

BOSTADSRÅTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

UTDRAG UR LÄGENHETSFÖRTECKNING

HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTAL

FÖRVERKANDE, UPPSÅGNING

SKADESTÅND

TVÅNGSFÖRSÄLJNING

FÖRENINGENS ORGANISATION

STYRELSEN

STYRELSEPROTOKOLL

BESLUTSFÖRHET

KONSTITUERING OCH FIRMATECKNING

RÅKENSKAPSÅR

REVISORER

FÖRENINGSSTÄMMA

MOTIONSRÅTT

EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA

DAGORDNING

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMAN

RÖSTRÅTT

OMBUD, FULLMAKT

BITRÅDE

JÄV

BESLUT VID STÄMMA

VALBEREDNING

STÄMMOPROTOKOLL

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

FOND

VINST

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION MM

STADGEÄNDRING

ÖVRIGT

Stadgar för Brf Ernst Torulfsgatan 4

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen ERNST TORULFSGATAN 4

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

MEDLEMSKAP

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

3 §

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

INSATSER OCH AVGIFTER

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fond skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Utöver årsavgift beräknad enligt föregående stycken förpliktas medlem att för lägenhet som har balkong, terrass eller uteplats uppförd efter föreningens bildande erlägga en ökad årlig underhållsavgift per balkong, uteplats eller terrass för framtida underhållsbehov. Denna fastställs av styrelsen och ska erläggas samtidigt med årsavgiften. För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med max 10% av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 5%.

Stadgar för Brf Ernst Torulfsgatan 4

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår

a) dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess fulla betalning sker.

b) påminnelseavgift enligt förordning (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm, punkt 1.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

5 §

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och hittillsvarande adress.

Överlåtaren skall till styrelsen anmäla sin nya adress. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av dag för överlåtelse samt till vem överlåtelsen skett.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

6 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av både säljaren och köparen. I avtalet skall framgå den lägenhet som överlåtelsen avser, samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som ej uppfyller dessa föreskrifter kommer anses ogiltig.

7 §

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sådant sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare. Motsvarande gäller vid byte eller gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

En juridisk person som förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten får utöva bostadsrätten trots att den juridiska personen inte är medlem i föreningen. Föreningen innehar rätten att efter tre år från förvärvet uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmanandet redovisa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Vid misslyckande att redovisa detta inom utgiven tid får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots avsaknad av medlemskap i föreningen. Föreningen innehar rätten att efter tre år från dödsfallet uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmanandet redovisa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död. Eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och

Stadgar för Brf Ernst Torulfsgatan 4

sökt medlemskap. Vid misslyckande att redovisa detta inom utgiven tid får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

8 §

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.

Om förvärvaren i strid med 7 § 1 st utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han har antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen. En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en lägenhet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

9 §

Om en bostadsrätt överlåtits genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för förvärvarens räkning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

10 §

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen.

Föreningen svarar för reparation av de stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, el och rökgångar som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenhetens inre omfattar

* rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.

* inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; i fråga om elledningar svarar bostadsrättsinnehavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral.

* golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Stadgar för Brf Ernst Torulfsgatan 4

* till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persiennor, vädringsfilter och tätningsslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.

* till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

* el central (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.

* installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

* fuktisolerande skikt

* inredning och belysningsarmaturer

* vitvaror och sanitetsporslin

* klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås

* tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

* kranar och avstängningsventiler

* elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

* vitvaror

* köksfläkt och spiskåpa

* rensning av vattenlås

* diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

* kranar och avstängningsventiler

Vid reparation av skador på lägenheten som orsakats via brand eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast för dessa kostnader om skadan uppkommit genom vållande, vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren, någon som tillhör dennes hushåll samt gäster eller av annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller som utför arbete i lägenheten åt dennes räkning.

Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller ovanstående endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne förväntats iaktta.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong skall bostadsrättsinnehavaren svara för renhållning och snöskottning av den samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

Stadgar för Brf Ernst Torulfsgatan 4

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt enligt gällande regler. Som väsentlig förändring där tillstånd av styrelsen krävs räknas, ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, installation eller ändring av anordning för ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

12 §

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när denne använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att följa de regler som upprättats av föreningen. Innehavaren skall även hålla noggrann tillsyn så att ovanstående tillämpas av de som tillhör dennes hushåll, gäster eller någon annan som inrymts i lägenheten samt de som utför arbete i lägenheten åt dennes räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättsinnehavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får ej föras in i lägenheten.

13 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen innehar rättigheten att få tillträde till lägenheten vid behov av tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Vid tvångsförsäljning av bostadsrätten är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen åtar sig att se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om dennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring.

14 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall gälla samt namnet på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det

Stadgar för Brf Ernst Torulfsgatan 4

antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

15 §

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

16 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

UTDRAG UR LÄGENHETSFÖRTECKNING

17 §

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Bostadsrättsinnehavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som denna innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange

1. dagen för utfärdandet
2. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
3. dagen för Patent- och registreringsverkets registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen
4. bostadsrättshavarens namn
5. insatsen för bostadsrätten
6. vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten

HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTAL

18 §

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

FÖRVERKANDE, UPPSÄGNING

19 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkade, detta berättigar således föreningen att säga upp bostadsrättshavaren och uppmana denne till avflyttning.

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för

Stadgar för Brf Ernst Torulfsgatan 4

andrahandsupplåtelse utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka (7 kalenderdagar) efter förfallodagen,

2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtyckte eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3) om lägenheten används i strid med 15 § eller 16 §,

4) om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligen dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 12 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och hen inte kan visa giltig ursäkt för detta,

7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

20 §

Uppsägning som avses i 19 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadsrättslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

21 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 19 § första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Stadgar för Brf Ernst Torulfsgatan 4

22 §

Är nyttjanderätten enligt 19 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast 3 veckor (21 kalenderdagar) från uppsägningen. I väntan på att bostadsrättsinnehavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättsinnehavaren sades upp.

23 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är denne skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 22 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 19 § första stycket angiven orsak, får innehavaren bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger denne att flytta tidigare.

SKADESTÅND

24 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

TVÅNGSFÖRSÄLJNING

25 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 19 §, skall bostadsrätten tvångsförsälas så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

26 §

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten eller efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kap bostadsrättslagen.

FÖRENINGENS ORGANISATION

27 §

Föreningens organisation består av föreningsstämma, styrelse och revisorer. Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

STYRELSEN

28 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan

Stadgar för Brf Ernst Torulfsgatan 4

omväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Den som är minderårig, i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

STYRELSEPROTOKOLL

29 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på ett betryggande sätt och skall sättas i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängligt endast för ledamöter, suppleanter och revisor.

BESLUTSFÖRHET

30 §

Styrelsen är beslutförande när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsebeslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fodras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning beslutad av styrelsen.

KONSTITUERING OCH FIRMATECKNING

31 §

Styrelsen konstituerar sig själv. Bostadsrättsföreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

32 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

RÄKENSKAPSÅR

33 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

REVISORER

34 §

Stadgar för Brf Ernst Torulfsgatan 4

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

35 §

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast tre veckor innan den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsen förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

36 §

Föreningsmedlemmarnas rätt att bestämma i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

37 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

MOTIONSRÄTT

38 §

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna stämma skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA

39 §

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

DAGORDNING

40 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

Stadgar för Brf Ernst Torulfsgatan 4

- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisorns berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant.
- 17) Val av valberedning.
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 38 §.
- 19) Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMAN

41 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 38 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, postbefordran, eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress) senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

RÖSTRÄTT

42 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

OMBUD, FULLMAKT

43 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo till medlem, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående får var ombud. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. Ombudet skall uppvisa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Stadgar för Brf Ernst Torulfsgatan 4

BITRÄDE

44 §

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast annan medlem, make, sambo till medlem, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående får var biträde. Biträde har yttranderätt.

JÄV

45 §

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i frågor om, talan mot sig själv, befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen, talan eller befrielse om medlem i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

BESLUT VID STÄMMA

46 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutas av stämman, innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

VALBEREDNING

47 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till att vara sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

STÄMMOPROTOKOLL

48 §

Ordförande skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet.
2. att stämmans beslut skall föras in samt
3. om omröstning har ägt rum, att resultatet anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

Stadgar för Brf Ernst Torulfsgatan 4

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

49 §

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning postbefordran av brev, på föreningens webbplats, genom e-post eller elektroniska hjälpmedel

FOND

50 §

Inom föreningen skall bildas följande fond:

* Fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller fond för yttre underhåll bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplan, dock lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Hänsyn tas därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämman beslut.

VINST

51 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION MM

52 §

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

STADGEÄNDRING

53 §

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordförande biträder. På den andra stämman krävs minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet.

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid: Extra Föreningsstämma, 2024-10-03 / Göteborg