

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Förslövs Ängslycka

§ 1. Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Förslövs Ängslycka.

§ 2. Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt eventuell tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

§ 3. Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Båstad (kommun), Skåne (län).

§ 4. Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätten genom upplåtelse eller överlåtelse.

Inträde i föreningen kan beviljas juridisk person endast under förutsättningen att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.

Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen bör godta personen som medlem.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen har rätt att neka medlemskap i de fall det finns dokumenterad dålig betalningsförmåga, dvs betalningsanmärkningar på obetalda hyror eller liknande, om bostaden inte ska användas som permanentboende (medlemskap får inte nekas på grund av att personen bor på annan ort halvvårsvis, dock kan det nekas om

bostaden ska användas som semesterboende), personen har skatteskulder och/eller skulder hos kronofogden. Dessa orsaker kan dock endast användas vid nyansökan om medlemskap.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad efter det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

§ 5. Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Ändring av andelstal ska alltid beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir endast giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja, på två på varandra följande föreningsstämmor.

Om det i årsavgiften ingår nedanstående kostnader kan styrelsen besluta om det ska beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Detta avser kostnader för: värme och vatten, el, renhållning/sophämtning och tv/bredband.

§ 6. Andra avgifter

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

Föreningen tar för arbete med överlåtelse ut en **överlåtelseavgift** av ny bostadsrättshavare (köparen) med belopp motsvarande 2,5% av prisbasbelopp. (I enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)).

Föreningen tar ut en **pantsättningsavgift** med 1,0% av prisbasbeloppet av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. (I enligt 2 kap. 6 och 7 §§ social-försäkringsbalken (2010:110)).

En årlig avgift för **andrahandsupplåtelse** tas ut med 10% av prisbasbeloppet av bostadsrättshavaren. (I enligt 2 kap. 6 och 7 §§ social-försäkringsbalken (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. Om bostadsrättshavare vill upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande ska han ansöka hos styrelsen om

tillstånd för det. Styrelsen ska lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid. Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår **dröjsmålsränta** enligt räntelagen (1975:635).

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

§ 7. Styrelse

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju styrelseledamöter med ingen eller högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämman för ett år. Ledamot och suppleant kan omväljjas.

Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan förutom medlem väljas även make, maka eller sambo till bostadsrättshavaren eller annan med bostadsrättshavaren varaktigt sammanboende person.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutsföret minsta antal ledamöter är närvarande fodras dock för giltigt beslut att samtliga närvarande ledamöter ställer sig bakom beslutet.

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 8. Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning väljs minst en och högst tre revisorer med ingen till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

§ 10. Årsredovisning

Revisionsberättelsen ska överlämnas till föreningens styrelse senast tre veckor före årsstämman. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Före april månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse.

Årsredovisningen och revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmar minst två veckor före föreningsstämman.

§ 11. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång och hålls årligen före juni månads utgång.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet ("motion") till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet ska kunna anges i kallelsen.

På den ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans 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. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Godkännande av dagordning.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
10. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
14. Val av valberedning.
15. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.
16. Stämmans avslutande

§ 12. Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman. Kallelse till föreningsstämma ska ske genom brev med posten eller via e-post till samtliga medlemmar.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom brev eller e-post.

§ 13. 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.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Påkallar närvarande röstberättigad sluten omröstning, ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska 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 eller barn.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

§ 14. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Ansvaret omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Det åligger bostadsrättshavaren att svara för underhåll, renhållning och snöskottning av uteplatser och eventuell tomtyta inklusive uppfarter, samt att underhålla förråd på upplåten tomtmark.

Till det inre räknas:

- *rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.*
- *inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten.*
- *glas och bågar i lägenhetens inner- och ytterfönster.*
- *lägenhetens ytter- och innerdörrar.*
- *Anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen eller bostadsrättshavaren försett lägenheten med.*
- *Ventilation, värmesystem och luftvärmepump med tillhörande anordningar.*

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 tjänar mer än en lägenhet.*

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom; eget vållande, vårdslöshet 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 han borde iakttagit.

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

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren har inte bara rätten till upplåtelsen av en bostad i föreningens hus utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Bostadsrättshavaren ska väl vårda föreningens egendom, både den upplåtna lägenheten och eventuell markyta samt väl vårda föreningens gemensamma yta, där innefattas följa områdets trafik- och parkeringsregler samt undvika skadegörelse och nedskräpning. Bostadsrättsföreningen är rökfri, detta innebär att rökning är förbjuden på uteplatserna, i nära anslutning till husen samt på den gemensamma ytan.

§ 15. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd

- *göra ingrepp i en bärande konstruktion*
- *installera eller ändra ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten*
- *installera eller ändra ventilationen*
- *installera eller ändra eldstad eller rökkanal, eller göra någon annan påverkan på brandskyddet*
- *göra någon annan väsentlig förändring av lägenheten.*

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ett tillstånd får innehålla villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får hen begära att hyresnämnden prövar frågan.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

§ 16. Underhåll

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

1. Fond för yttre underhåll
2. Dispositionsfond

Styrelsen ska upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhållsfond ska ske årligen med belopp som anges i underhållsplanen. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden. Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 17. Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 18. Upplösning

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

§ 19. Ordningsregler

Styrelsen har rätt att besluta om ordningsregler för föreningen. Ordningsregler gäller för bostadsrättshavaren samt dennes familjemedlemmar, gäster, inneboende, andrahandshyresgäster och eventuella hantverkare, från den tidpunkt styrelsen distribuerat dem enligt förutsättningarna i §12 ovan.

§ 20. Övrigt

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

Om bostadsrättshavaren inte följer stadgar, andra lagar och föreskrifter föreningen går under samt ordningsreglerna kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om medlemmen ska få bo kvar. Först utgår varningar och erinran för att uppmana den som bryter mot ovanstående att följa dessa. Om bostadsrättshavaren trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Ovanstående stadgar har antagits vid stämma 2024-06-17.