

Innehåll

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Östergöken

- § 1 Föreningsnamn
- § 2 Ändamål och verksamhet
- § 3 Föreningens säte
- § 4 Räkenskapsår och årsredovisning
- § 5 Kallelse till föreningsstämma
- § 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma
- § 7 Medlemmar och medlemskap
- § 8 Styrelse
- § 9 Revisor
- §10 Insats och årsavgift
- §11 Övriga avgifter
- §12 Underhåll
- §13 Fonder
- §14 Bostadsrättshavarens ansvar
- §15 Förändring i lägenhet
- §16 Upplösning av föreningen
- §17 Uthyrning i andra hand
- Övrigt

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Östergöken

Antagna den 23/9 2024 i Alingsås

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Östergöken

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Alingsås Kommun, Västra Götalands Län

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Minst 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Revisionsberättelse samt årsredovisning skall hållas tillgänglig 2 veckor före årsstämman.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen skall utfärdas tidigast 6 veckor före och senast 2 veckor före ordinarie föreningsstämma och senast 2 veckor före extra föreningsstämma.

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

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas som brev eller via e-post.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöter och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som skall tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

En medlem har rätt att få ett ärende behandlat vid en föreningsstämma om hen skriftligen begär det hos styrelsen senast 15 mars så att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 7 Medlemmar och medlemskap

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

En medlems rätt vid 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 det att den utfärdades. 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, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av 2 kap. 10§ i bostadsrättslagen. Endast fysisk person får antas till medlem.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge hen har bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst 3 och högst 5 styrelseledamöter och högst 5 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

På grund av ändrade avskrivningsregler kan Brf Östergöken visa ett underskott och även en ansamlad förlust i det egna kapitalet under förutsättning att likviditeten är tillräcklig och att erforderliga fonderingar för framtida underhåll görs.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Lägenhets värme, varmvatten, kallvatten och hushållsel betalas av lägenhetshavare efter förbrukad mängd och ingår ej i årsavgiften.

Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften för åtgärder som föreningen inte är skyldiga att vidta med anledning av bostadsrättslagen kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning efter beslut av styrelsen.

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

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

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska 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 i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 12 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.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 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.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

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

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

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 av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu 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 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens 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. Ett tillstånd får innehålla villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får hen begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 16 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

§ 17 Uthyrning i andra hand

Uthyrning i andra hand får endast ske efter styrelsens godkännande och då endast för ett år i taget. Ansökan om förnyelse av uthyrning ska därför ske löpande en gång per år.

Övrigt

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