

Stadgar för
Bostadsrättsföreningen

Falkegården

2022-05-09

Innehåll

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FALKEGÅRDEN.....	3
§ 1 FÖRENINGSNAMN	3
§ 2 ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET.....	3
§ 3 FÖRENINGENS SÄTE	3
§ 4 RÄKENSKAPSÅR OCH ÅRSREDOVISNING	3
§ 5 KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA	3
§ 6 ÄRENDEN PÅ ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA	3
§ 7 MEDLEMS RÖST	4
§ 8 STYRELSE.....	5
§ 9 REVISOR.....	5
§ 10 INSATS OCH ÅRSAVGIFT	5
§ 11 ÖVRIGA AVGIFTER.....	5
§ 12 UNDERHÅLL.....	6
§ 13 FONDER.....	6
§ 14 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR	6
§ 15 FÖRÄNDRING I LÄGENHET.....	7
§ 16 UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN	7
§ 17 UTHYRNING I ANDRA HAND	7
ÖVRIGT.....	7

Stadgar för bostadsrättsföreningen Falkegården

Antagna 2022-05-09

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Falkegården.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler 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 Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, e-post eller brev med posten.

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

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och extra föreningsstämma.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska 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 revisionsberättelsen
 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 styrelseledamöterna och revisorerna
 10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
 11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
 12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
 13. val av valberedning
 14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast 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 i styrelsen, om inte annat följer av 2 kap 10§ bostadsrättslagen. Både fysisk och juridisk person får antas till medlem. För det fall antagandet av juridisk person som medlem till föreningen skulle innebära att föreningen på goda grunder kan antas riskera att bli klassificerad som en s.k. "oäkta" bostadsrättsförening (på det sätt som framgår av 2 kap 17 § (1999:1229) inkomstskattelagen), äger dock styrelsen rätt och skyldighet att neka medlemskap.

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen om förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

§ 8 Beslut som kräver särskild majoritet

För giltigt beslut i följande frågor:

- 1) Beslut att ändra stadgarna på så vis att juridisk persons rätt att bli medlem i föreningen inskränks
- 2) Beslut att ändra stadgarna på så vis att medlems rätt att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand inskränks eller begränsas

Krävs att:

- 1) minst 3/4 (tre fjärdedelar) av de på föreningsstämman representerade rösterna röstar för beslutet; samt
- 2) minst hälften av de medlemmar i föreningen som är juridiska personer är företrädare på föreningsstämman

§ 9 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst 10 styrelseledamöter och högst 5 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsemedlem behöver inte vara medlem i föreningen.

§ 10 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.

§ 11 Insats och årsavgift

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

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens löpande utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. I årsavgiften ingår inte kostnader för hushållsel och ev. parkeringsplats, vilka tillkommer.

§ 12 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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 lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 13 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.

§ 14 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.

§ 15 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, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av

radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. 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.

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 utför 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.

§ 16 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 17 Upplösning av föreningen

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

§ 18 Uthyrning i andra hand

Uthyrning av upplåten lägenhet i andra hand tillåts. Det är dock den medlem i föreningen som lägenheten upplåtits till som ansvarar för att hyresgästen uppfyller sina skyldigheter mot föreningen.

Övrigt

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