

# STADGAR

För

Bostadsrättsföreningen Stjärnan

I Gränna.

Organisationsnummer 716403-1390

## **§ 1 Föreningens namn**

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Stjärnan i Gränna.

## **§ 2 Ändamål och verksamhet**

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## **§ 3 Föreningens säte**

Föreningens styrelse har sitt säte i Jönköpings kommun, Jönköpings län.

## **§ 4 Medlemskap**

1. Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).
2. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.
3. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökande.
4. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.
5. Medlemskap får inte vägras på diskriminerande grund såsom t.ex., ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.
6. Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får make/maka vägras medlemskap i föreningen endast om maken/makan ej är permanent boende i bostadsrättsföreningen sedan tidigare.
7. För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.
8. Om en bostadsrätt övergått 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. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.
9. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid

tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap 1§ andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

### **§ 5 insatser 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 insats kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott. Avgiften ska vara föreningen tillhanda senast sista bankdagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, Tv kanaler, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

### **§ 6 Andra avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andra-hands upplåtelse.

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

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbelopp enligt 2 kap. § 6 och 7 socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt kap 2. § 6 och 7 socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

## **§ 7 Avsättningar och användning av årsvinst**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

## **§ 8 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 5 styrelseledamöter med lägst 2 och högst 4 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fodras då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande är eniga om besluten.

## **§ 9 Teckning av föreningen**

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

## **§ 10 Förvaltning**

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden ska ej vara ordförande i styrelsen. Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avyttra föreningens fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

## **§ 11 Styrelsen åligger**

Att avge redovisning av förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelser om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter, kostnader under året (resultaträkningen) och förställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkningen).

Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

Att minst en gång årligen, innan redovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelsen av särskild betydelse,

Att minst en gång månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

Att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och årsberättelsen.

### **§ 12 Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. På revisor åligger att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

### **§ 13 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är 1 januari-31 december.

### **§ 14 Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

### **§ 15 Ärende på ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
2. Godkännande av röstlängden.
3. Val av en eller två justerare.
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordning.
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 arvode till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
11. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
12. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
13. Val av valberedning.
14. Övriga anmälda ärende.

## **§ 16 Extra stämma**

På extra stämma skall endast de ärenden för vilka stämman utlysts och angivits i kallelsen behandlas.

## **§ 17 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra(4) veckor före och senast två(2) veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

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

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

## **§ 18 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 fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet såvida inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

### **§ 19 Bostadsrätthavarens ansvar**

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter och innan fönster och lägenhetens innerdörrar. Bostadsrättsinnehavaren svarar dock ej för målning av yttersidor av ytterfönster, underhåll av ytterdörr, ej heller för balkongtak och dess bärande konstruktion samt balkongdörr, ej heller för underhåll av radiatorer och vatten armaturer eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, ventilation, el och vatten med vilka föreningen försett lägenheten och som tjänar mer än en lägenhet.

Fönstren ska ha en enhetlig färg och utseende, gäller även markiser och andra yttre anordningar.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättsinnehavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättsinnehavarens hushåll eller som där gästar innehavaren eller av annan som innehavaren inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för innehavarens räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv icke vållat gäller vad som nu sagts nu dock endast om innehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som innehavaren borde iaktta. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar. Innehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger innehavaren själv iakttas, även av dem för vilka han svarar för.

## **§ 20 Förändringar i lägenheten**

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, 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.

## **§ 21 Brf:s tillgång till lägenheterna.**

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheterna när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

## **§ 22 Andra hands uthyrning**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande minst ett år och endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke behövs dock inte,

1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen eller
2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättsinnehavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall av hyresnämnden begränsas till viss tid. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

## **§ 23 Ändamål**

Bostadsrättshavare får ej använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.



## § 24 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.

## § 25 Fonder

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 24. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## § 26 Upplösning av föreningen

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

## § 27 Övrigt


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

## Underskrifter

Härmed intygas att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Stjärnan i Gränna vid föreningsstämmorna den 17 maj och 26 maj 2016.

Gränna 2016-05-26

Jonny Palmér  
Styrelseordförande

  
Helena Gustavsson  
Sekreterare