

Stadgar för Bostadsrättsföreningen

Grimsås, Ängsgatan 10-14

Reg.nr. 769618-8163

Stadgarna i detta dokument har antagits vid en extra föreningsstämma den 09 januari 2016.

§ 1 Föreningens namn

Föreningen heter Bostadsrättsföreningen Grimsås, Ängsgatan 10-14

§ 2 Definition, syfte och aktiviteter

En bostadsrättsförening är en självständig, juridisk enhet (ekonomisk förening) som upplåter bostadsrätter åt föreningens medlemmar. En medlems rätt i föreningen, är den rätt som medlemmen har tack vare en sådan bostadsrätt.

Föreningen har som syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning i föreningens fastigheter på Ängsgatan 10-14.

Föreningen ska bestå av minst tre medlemmar, en uppsättning stadgar samt en styrelse. Dessutom ska det finnas en extern revisor.

§ 3 Hemvist för fastigheterna är Grimsås, Ängsgatan 10-14

Fastigheterna har sin hemvist i Grimsås, Tranemo Kommun, Västra Götalands län, Sverige.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår följer kalenderåret. Minst en månad före den ordinarie föreningsstämman ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorn och den ska bestå av en resultaträkning, en balansräkning och en förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till möten i föreningen och övrig information till medlemmarna

Styrelsen kallar till möten i föreningen och kallelsen ska innehålla en dagordning. Kallelse till möten ska ske enligt följande:

- Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska skickas ut tidigast fyra veckor före och senast två veckor före den ordinarie föreningsstämman.
- Kallelse till extra föreningsstämma ska skickas ut tidigast fyra veckor före och senast en vecka före den extra föreningsstämman.
- Kallelse till möten av informativ karaktär ska skickas ut tidigast fyra veckor och senast en vecka före mötet.

Dagordning för ovan nämnda möten distribueras som regel med e-post. Oberoende av mötestypen så är stämman beslutför när 2/3 av medlemmarna deltar. Beslut tas med enkel majoritet. Deltagande kan ske via telefonkonferens, fysisk närvaro eller med fullmakt. Ett undantag är ordinarie föreningsstämma som alltid genomförs med fysisk närvaro, där en medlem dock har möjlighet att delta via fullmakt.

Styrelseledamöterna ska därefter skicka ut protokoll och annan dokumentation till samtliga medlemmar i föreningen och de ansvarar för förvaringen, t.ex. på nätverksenhet med nödvändig säkerhet, så att dokumentationen utan problem kan nås av samtliga styrelseledamöter och föreningens administratör. Föreningens historik ska även förvaras där.

Styrelsen ska sträva efter att hålla mötena på en adress som är lätt tillgänglig för majoriteten av medlemmarna.

Övrig viktig information från administratör och/eller från styrelsen till medlemmarna skickas som regel ut med e-post. Det är alltid den enskilde medlemmens ansvar att se till att administratör och styrelse har uppdaterade kontaktuppgifter (adress, e-postadress och telefonnummer) till medlemmen.

§ 6 Ordinarie föreningsstämma

Föreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman som bland annat beslutar vid val av styrelse, stadgeändringar samt större ombyggnads- och underhållsarbeten.

Styrelsen ska hålla ordinarie föreningsstämma senast sex månader efter räkenskapsårets slut, dvs. senast den 30 juni.

På ordinarie föreningsstämma ska som minimum följande förekomma:

- val av ordförande och protokollförare
- ordförandens rapport
- presentation och godkännande av årsredovisning som undertecknats av revisor
- presentation och godkännande av budget
- beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- val av styrelseledamöter och suppleanter
- val av administratör
- val av revisor
- genomgång av underhållsplan
- genomgång av uthyrningsplan
- inkomna motioner
- övriga frågor

Observera att inkomna motioner ska skickas till samtliga medlemmar senast en vecka före föreningsstämman.

§ 7 Medlemmens rättigheter vid föreningsstämma

På ordinarie och extra föreningsstämma har varje medlem en röst. Om två medlemmar äger en bostadsrätt gemensamt har de en röst tillsammans.

Om medlem är förhindrad i att delta vid möte, kan denne ge annan medlem eller styrelsen fullmakt. Denna fullmakt visas upp vid mötet som dokumentation.

Fullmakten gäller endast vid själva föreningsstämman om inget annat anges och kan högst gälla fram till det följande årets föreningsstämma. Likaså är det tillåtet att ta med högst en bisittare per medlem

under föreningsstämman.

§ 8 Styrelsen

Styrelsens mandat och användning av administratör för verkställande

På föreningsstämman väljs en styrelse som sköter den löpande förvaltningen. Det innebär att styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi och att driften hanteras på korrekt sätt. Dessutom ska de säkerställas att underhållsstandard och liknade övervakas på ett betryggande sätt.

Styrelsen kan inte utan att det dessförinnan antagits på en ordinarie eller extra föreningsstämma ta lån i föreningens namn. I en situation där styrelsen rekommenderar att ta lån, så ska ett motiverat förslag utarbetas. Stämman är beslutför när 2/3 av medlemmarna deltar. Ett förslag om lån kan endast antas när 2/3 av medlemmarna röstar för det.

På föreningsstämman väljs dessutom en administrationsfirma för att sköta den dagliga driften av bostadsrättsföreningen. Administratören ska följa stadgarna och de beslut som tas av styrelsen. Styrelsen har det samlade ansvaret för att säkerställa att valt administrationsföretag följer alla formaliteter som beskrivs i stadgarna, såsom vårt interna regelverk samt externa krav i gällande lagstiftning. I fall då det förekommer osäkerheter omkring det juridiska, är administratören skyldig att meddela styrelsen om nödvändigheten att söka juridisk hjälp och senare agera enligt detta.

Styrelsens skyldigheter enligt årsredovisning och budget

En extern revisor utarbetar årsrapporten som styrelsen därefter utvärderar för att försäkra sig om att arbetet följer etablerade standarder för detta. Föreningens skyldigheter för nödvändiga avskrivningar och avsättningar ska tydligt framgå av årsrapporten. Årsrapporten går igenom under ett styrelsemöte och den godkända versionen undertecknas av styrelsen. Ordföranden ska alltid underteckna.

Årsrapporten, inklusive årsberättelse ska därefter godkännas på bostadsrättsföreningens ordinarie föreningsstämma som hålls en gång om året. Innan styrelsen kallar till den årliga föreningsstämman ska den ta beslut om vilken administrationsfirma som ska sättas upp för val på föreningsstämman.

Styrelsen ska dessutom se till att en driftsbudget utarbetas årligen. Utkastet utarbetas av föreningens administratör.

Ansvarsfrihet

Den årliga föreningsstämman röstar om styrelseledamöterna ska ges ansvarsfrihet för lämnad redovisning. Styrelsen kan välja att teckna en styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen kan bestå av tre och högst sex ledamöter med minst noll och högst fem styrelsesuppleanter. Ett ojämnt antal styrelseledamöter ska eftersträvas. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs för ett år åt gången, för en period fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma, och de väljs vid den årliga, ordinarie föreningsstämman. När den nya styrelsen valts på föreningsstämman, är ledamöterna skyldiga att följa dessa stadgar som fungerar som styrelsens arbetsordning.

Den nya styrelsen ska konstituera sig vid nästkommande styrelsemöte. Rollfördelningen gör vanligtvis inte vid själva föreningsstämman. En ledamot om säljer sin bostadsrätt under den period som ledamoten valts för, utträder ur styrelsen. Efter utträden ur föreningen och därmed styrelsen, kallas en suppleant in om så är möjligt.

Tillsättning av ledig plats i styrelsen kan skjutas upp till ordinarie föreningsstämma. Suppleanter kan delta i styrelsearbetet inom överenskomna ämnesområden, men är inte röstberättigade.

Regler för omröstning i styrelsen

Punkter för omröstning ska alltid läggas fram för samtliga styrelsemedlemmar med enkel majoritet. Vid lika röstetal så ska ordförandens röst vara utslagsgivande. En suppleant har full rösträtt när en av styrelseledamöterna är frånvarande. Styrelsen är beslutför när minst tre styrelseledamöter deltar i mötet. En av dessa ledamöter måste vara ordföranden. Om styrelsen inte har varit beslutför under tre på varandra följande styrelsemöten, så kan de kalla till extra föreningsstämma för nyval av styrelse.

Den enskilda styrelseledamoten ska själv underrätta en eller flera av de övriga styrelseledamöterna vid byte av e-postadress samt vid semester och sjukdom. Inget av dessa kan förhindra att den övriga styrelsen fortsätter arbetet, dvs. tar beslut med enkel majoritet. Om styrelsen inte är beslutsmässig när en styrelseledamot är tillfälligt frånvarande, kan en suppleant kallas in och ges rösträtt på samma sätt som för övriga styrelseledamöter.

Föreningens teckningsregler

Föreningen tecknas externt av minst tre styrelseledamöter i förening.

Genomförande av styrelsemöten

Ordföranden leder styrelsemötena och utser i början av mötet en protokollförare som dokumenterar besluten. Möten kan hållas per telefon om dagordningen lämnats ut i förväg. Därefter skickar protokollföraren ut besluten till styrelsen och vanligtvis även en kopia till administratören för kännedom.

Utsedd protokollförare ansvarar för att protokoll från styrelsemöten skickas ut till samtliga styrelseledamöter senast 14 dagar efter ett möte. Om en styrelseledamot vill revidera ett protokoll, skickas begäran till ordföranden med anledningen till detta, senast en vecka efter att protokollet skickats ut. Om ordföranden ger sitt samtycke till ändringen så ska styrelsen godkänna uppdateringen med enkel majoritet.

Styrelseledamöterna ansvarar för förvaring av protokoll och annan dokumentation på en säker plats, exempelvis på ett nätverk med nödvändig säkerhet, så att samtliga styrelseledamöter och föreningens administratör utan problem kan komma åt dem.

En styrelseledamots jävighet i ett ärende avgörs av styrelsen. Om en ledamot ska anses som jävig bedöms och avgörs med enkel majoritet – ordförandens röst är avgörande vid lika röstetal. Jävig medlem får inte delta i omröstningen, utan har endast rätt att lägga fram sin åsikt i ärendet innan styrelsen röstar. Ett styrelsemöte hålls antingen med fysisk närvaro på en plats som är lämplig med tanke på styrelseledamöternas transporter annars kan det hållas via telefon. Styrelsen har dessutom möjlighet att bjuda in föreningens administratör till styrelsemöten.

Arvode och ersättning för transport

Styrelseledamöter eller suppleanter får inget arvode. Däremot ersätts de för utgifter för transport och liknande i samband med möten, dvs. offentlig transport eller vid körning med egen bil där man har rätt att ta emot statlig milersättning för transport samt eventuell ersättning för broavgifter. Styrelseledamöter eller suppleanter ansvarar själva för att kvitton och liknande skickas till föreningens administratör som ombesörjer utbetalningen.

Uppdatering av stadgar

Styrelsen ska löpande utvärdera föreningens stadgar så att de motsvarar föreningens aktuella situation och lever upp till tillämpliga myndighetskrav.

Om styrelsen föreslår uppdateringar till stadgarna, så ska de skickas till föreningens medlemmar för omröstning.

Detta sker antingen vid ordinarie eller extra föreningsstämma där medlemmarna ges möjlighet att framföra önskemål om ändringar. Därefter kallas till ny föreningsstämma där det redigerade utkastet

läggs fram för slutgiltigt antagande. Ändringarna antas med enkel majoritet bland mötesdeltagarna, vilka ska utgöra minst 2/3 av medlemmarna. Omröstning kan ske med hjälp av fullmakt för annan medlem.

Därefter är det styrelsens ansvar att se till att administratören skickar in de uppdaterade stadgarna till svenska myndigheter, Bolagsverket samt till föreningens revisor.

§ 9 Revisor

Den ordinarie föreningsstämman utser en extern revisor för genomgång av föreningens årsrapport och styrelsens administration, för perioden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorn gör särskilda anmärkningar i revisionsberättelsen, så ska styrelsen inkomma med redogörelse för anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10 Bostadsrättsföreningens gemensamma hyreslägenheter

Den månatliga betalningen för en lägenhet beräknas enligt hyreslagens vanliga principer och fastställs i avtal med hyresgästen. Hyresgästen betalar vanligen varje månad, i förskott före den sista vardagen före varje ny månads början. För medlemmarna sker avräkningen kvartalsvis.

Styrelsen kan besluta att den del av den månadsvisa betalningen som utgör ersättning för varje lägenhets uppvärmning, varmvatten, el, sanitet eller vattenförbrukning ska beräknas enligt förbrukning eller yta.

Debitering av avgifter

Föreningen kan ta ut hyravgift, överlåtelse- och pantsättningsavgift på styrelsens begäran. Hyravgiften är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med förskottet, när rätten till bostad ges för första gången.

För arbetet med överlåtelse av en bostadsrätt, kan föreningen ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp som högst motsvarar 2,5 % av grundbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmänna försäkringar.

Hyresgästs uppsägning av gemensam hyreslägenhet

När en hyresgäst säger upp sin lägenhet, övergår lägenheten till att vara föreningens gemensamma egendom. Därefter är styrelsen skyldig att försöka sälja lägenheten för att få in nya medlemmar. Priset för lägenheten följer marknadsutvecklingen och lägenhetens skick. Styrelsen beslutar om priset vid ett styrelsemöte.

Bostadsrättsföreningens uppsägning av hyresgäst i gemensam hyreslägenhet

Föreningen har rätt att säga upp en hyresgäst enligt hyreslagens vanliga uppsägningstider.

Åtkomst till lägenheten i särskilda fall

Föreningen och dennes representant ska ha tillträde till lägenheten i samband med reparationer och övriga angelägenheter som bestämts av styrelsen.

Husdjur

Vanligtvis finns det inga restriktioner mot att ha husdjur. De får dock inte utsätta övriga boenden i fastigheten för obehag (lukt och ljud).

§ 11 Skyldigheter som medlem av bostadsrättsföreningen

Fastställande av insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och månadsvis betalning från medlemmarna, som justeras efter behov.

Driftskostnader och extraordinär betalning

Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi och löpande förbättringar, som vanligtvis hanteras genom kvartalsvisa inbetalningar från medlemmarna. Vid mindre justeringar av driftskostnaderna – begränsat till en avvikelse på upp till 35 % – kan styrelsen besluta om ändring utan medlemmarnas godkännande, som begränsas med en avvikelse på upp till 35 %.

Dessutom kan styrelsen i särskilda fall besluta om en extra inbetalning på upp till 10 000 SEK per bostadsrätt. Vid oenighet bland medlemmarna om styrelsens rekommendation för denna extra inbetalning, kan medlem kalla till en extra föreningsstämma senast en vecka efter att meddelande distribuerats om sådan extra inbetalning, där förslaget om inbetalning på upp till 10 000 SEK tas upp till omröstning. Beslutet tas med enkel majoritet. Vid behov av extra inbetalningar på över 10 000 SEK ska styrelsen kalla till extra föreningsstämma.

Användning av bostadsrätt - härunder uthyrning

Som medlem är man inte tvungen att hyra ut sin bostadsrätt (lägenhet). Man kan således välja att uteslutande använda den själv för semesterändamål eller att själv sköta uthyrning. En medlem kan däremot inte hyra ut bostadsrätt på helårsbasis eller som permanent bostad.

Försäljning av bostadsrätt

En medlem kan fritt sälja sin bostadsrätt till det pris som kan erhållas på den fria marknaden. Om bostadsrätten säljs till en juridisk person utanför föreningens medlemskrets är säljaren skyldig att skriftligen presentera den nya köparen till styrelsen för godkännande av den nya medlemmen.

En medlem kan fritt sälja sin bostadsrätt till en annan medlem såvida inte köparen står i skuld till föreningen. Föreningens styrelse samt förvaltare ska endast informeras om övertagandet i detta fall.

Vid försäljning av en bostadsrätt utfärdar säljaren/köparen/förvaltaren en överlåtelsehandling som undertecknas av både köparen och säljaren.

Slutlig notering i föreningens medlemsregister kan endast ske när säljarens eventuella skuld har betalats in till föreningens bankkonto och när den av styrelsen fastställda överlåtelseavgiften betalats in till föreningens bankkonto.

Styrelsen kan inte avvisa köparen utan giltiga skäl, det kan t.ex. grunda sig på köparens ekono-miska situation enligt senaste årsinkomsten och de senaste tre lönebeskeden. Styrelsens beslut av-görs med enkel majoritet. Vid försäljning av bostadsrätt, ska nytt medlemsbevis utfärdas. Minst två medlemmar utöver ordföranden undertecknar, som representanter, medlemsbeviset för styrelsen efter att denna godkänt handeln.

Kravhantering vid sen betalning

Administratören skickar den 15:e varje månad ut en 1:a påminnelse till medlemmar som ligger efter med månadsinbetalningen. Betalningstiden är åtta dagar. Om medlemmen inte har betalat inom åtta dagar efter 1:a påminnelsen, skickar administratören en 2:a påminnelse vilken anger att om medlemmen inte har betalat sin skuld inom åtta dagar, så kan föreningens styrelse ta beslut om att begära tvångsförsäljning enligt gällande svensk lagstiftning.

Debitering av avgifter

Föreningen kan ta ut hyravgift, överlåtelses- och pantsättningsavgift enligt styrelsens begäran.

Pantsättning av en bostadsrätt

En medlem kan pantsätta lägenheten, men kan dock krävas på en avgift.

Föreningens uppsägning av medlem

Bostadsrättsföreningen har rätt att begära utmätning i följande fall:

- bostadsavgiften eller andra betalningar uteblir i mer än 14 dagar efter förfallodatum
- lägenheten används till annat än bostad
- lägenheten hyrs ut i utan styrelsens skriftliga tillstånd
- vaktmästare, hantverkare eller liknande på styrelsens begäran nekas tillgång till lägenheten utan giltig anledning

§ 12 Underhåll av fastigheterna Ängsgatan 10-14 och omkringliggande ytor

Föreningens medlemmar ansvarar för fastigheterna och tillhörande gemensamma ytor.

Utgifterna för underhåll täcks av inbetalningar från medlemmarna som sker enligt överenskomna intervaller mellan styrelse och administratör. Justeringar i driftskostnaderna kan beslutas av styrelsen och ska motiveras inför medlemmarna. En medlem kan protestera genom att kalla in till extra föreningsstämma där styrelsens förslag tas upp till omröstning. Ett förslag antas med enkel majoritet om fler än 2/3 av medlemmarna deltar. Deltagande kan ske genom telefonkonferens, fysisk närvaro eller med fullmakt.

Styrelsen ska årligen utarbeta en underhållsplan för fastigheten som omfattar årlig besiktning av fastigheterna Ängsgatan 10-14 och de omkringliggande ytorna. Planen med budget godkänns som regel på ordinarie föreningsstämma. Styrelsen ser till så att administratören gör avsättningar i budgeten så att det finns medel för att genomföra arbetet.

§ 13 Underhåll av lägenhet - ansvar som medlem

Medlemmen står själv för utgifter för invändigt underhåll i den egna lägenheten. Med ansvaret följer både en underhålls- och en reparationsskyldighet. Föreningen ansvarar i övrigt för fastighetens underhåll och de omkringliggande ytorna.

Det invändiga i en lägenhet definieras på följande sätt.

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och andra utrymmen som hör till lägenheten
- glas till fönster och dörrar
- lägenhetens ytterdörr och invändiga dörrar
- invändiga sidor av fönsterramar och -karmar
- radiatorer, vattenarmaturer och övriga inrättningar för sanitet
- inrättningar för uppvärmning, gas, el, ventilation och vatten

I gengäld har medlemmen inte ansvar för att måla synliga delar av yttre ytor, ytterdörrar och utvändiga fönster. Medlemmen har inte heller ansvar för reparationer av rör för dränering, värme, gas, el, vatten och ventilation, som föreningen har utrustat lägenheten med och som betjänar mer än en lägenhet.

Medlemmarna åtar sig att följa underhållsarbetet som i princip skissas i föreningens underhållsplan. Beslut om underhåll tas på ordinarie föreningsstämma eller extra församlingsstämma, när en enkel majoritet röstar för och när minst 2/3 av medlemmarna deltar.

§ 14 Fysiska ändringar av lägenheten - åtaganden som medlem

Medlemmen får inte utan styrelsens skriftliga godkännande genomföra större ändringar i lägenheten såsom ombyggnad. Detta inbegriper ingrepp i den bärande konstruktionen i lägenheten eller ändringar på befintliga ledningar till spillvatten, värme, gas eller vatten. Styrelsen får inte neka till samtycke, om åtgärden inte medför konkret skada eller obehag för föreningen.

§15 Behov av reparationer vid brand- och vattenskador

Medlemmen eller hyresgästen står för reparationer på grund av brand- eller vattenskador, om medlemmen eller hyresgästen själv orsakat skadan genom oaktsamhet eller försummelse eller av medlemmens eller hyresgästens besökare, t.ex. hantverkare som utför arbete som initierats av medlem eller hyresgäst. Samma regler gäller om skadedjur upptäcks i lägenheten.

Vid brandskada där medlemmen eller hyresgästen inte själv åsamkat skadan, gäller att medlemmen endast kan hållas ansvarig om denne agerat oaktsamt.

§16 Upplösning av föreningen

Om föreningen skulle upplösas, ska överskjutande tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till deras andelar.

Övrigt

För frågor som inte regleras enligt dessa stadgar gäller svensk lagstiftning för bostadsrättsföreningar, dvs. särskilt, men inte begränsat till "Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar" och "Bostadsrättslagen" (1991:614).

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 09.01.2016

Asger Filsø

Referent