

Stadgar
för Bostadsrättsföreningen Rådhusgatan 15
Org.nr 769617-2316

Stadgarna antagna 20171204

Innehållsförteckning

- § 1 Föreningens namn
- § 2 Ändamål och verksamhet
- § 3 Föreningens säte
- § 4 Räkenskapsår och årsredovisning
- § 5 Föreningsstämma, kallelse mm
- § 6 Ärende på ordinarie föreningsstämma
- § 7 Medlems röst
- § 8 Rösträkning
- § 9 Styrelse, firmatecknare
- § 10 Revisor
- § 11 Årsavgift
- § 12 Övriga avgifter
- § 13 Medlems- och lägenhetsförteckning
- § 14 Underhåll
- § 15 Fonder
- § 16 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 17 Förändring i lägenheten
- § 18 Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt
- § 19 Uthyrning i andra hand
- § 20 Vinst
- § 21 Upplösning av föreningen
- Övrigt

§ 1 Föreningens namn

Föreningens företagsnamn (firma) är Bostadsrättsföreningen Rådhusgatan 15

§ 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 Karlshamns kommun; Blekinge 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. Revisionsberättelsen skall vara klar tre veckor före årsstämman. Årsredovisningen och revisionsberättelse skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före årsstämman. Årsredovisningen skall bl.a bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse enligt årsredovisningslagen.

§ 5 Föreningsstämma, kallelse mm

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra förenings-stämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas under tiden 1 mars – 30 juni.

Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring skall stadgeförslaget bifogas kallelsen.

Medlemmars motioner skall lämnas till styrelsen veckan innan kallelser skickas ut.

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

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

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. Val av ordförande vid stämman och val av protokollförare
3. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av röstlängd
6. Fastställande av dagordning
7. Genomgång av styrelsens årsredovisning och av revisionsberättelse
8. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
10. Beslut om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästa verksamhetsår
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
12. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. Val av valberedning
15. Övriga ärenden som är anmälda till föreningsstämman
16. Avslutande

§ 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 av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud Ett ombud ska visa upp en skriftlig, underskriven och 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 till föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens

make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8 Rösträkning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna

eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

§ 9 Styrelsen, firmatecknare

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Ordförande, kassör, sekreterare, övriga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma på högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.

Styrelsen är beslutsför när antalet ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av valda ledamöter och suppleanter. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder.

Vid styrelsemöte skall protokoll föras och justeras av ordförande och av ytterligare en ledamot som styrelsen utser. Protokollet skall förvaras i nummerordning på ett betryggande sätt.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

§ 10 Revisor

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

Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

Revisionsberättelse skall avges till styrelsen minst tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

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

§ 11 Årsavgift

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till sitt andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader exkl. avskrivningar, samt amortering och avsättning till fonder. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten etc. kan beräknas efter förbrukning.

§ 12 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse 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 Socialförsäkringslagen (2010:110)

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

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvarar högst 10 % 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 Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning.

Styrelsen behandlar personuppgifter enligt Personuppgiftslagen (PUL) . From maj 2018 enligt Dataskyddsförordningen (GDPR).

§ 14 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.

§ 15 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 14.

Avsättning kan ske genom extra amortering av lånen.

§ 16 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:

- rummets 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 reparation 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.

§ 17 Förändring av lägenheten

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. Tillstånd från myndighet kan krävas i vissa fall.

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheterna för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§ 18 Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

En bostadsrätt får förvärfvas först när förvärvaren antagits som medlem i föreningen.

Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer.

Inom tre veckor efter det att ansökan mottagits skall styrelsen pröva frågan om medlemskap.

Styrelsen har rätt att ta en kreditupplysning på sökanden.

Medlemskap kan beviljas fysisk person (ej juridisk person) om denne har för avsikt bosätta sig permanent i bostaden.

Sökande får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Våldsbejakande eller antidemokratisk övertygelse är grund för att vägra medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig om förvärvaren inte antas som medlem.

§ 19 Uthyrning i andra hand

Uthyrning i andra hand får inte göras utan tillstånd från styrelsen. Styrelsen har rätt att vidta åtgärder om otillåten uthyrning upptäcks. Uthyrning i andra hand får längst ske i 12 månader.

§ 20 Vinst

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, så skall den fördelas i förhållande till lägenheternas årsavgift det senaste räkenskapsåret.

§ 21 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomisk föreningar (1987:667) samt övriga tillämpliga författningar.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 4 december 2017.

Håkan Samuelsson

Thord Hallberg

Eva Celion

Kenneth Johansson

Mattias Larsson

