

**Stadgar för brf Nya Granaten**

April 2018

**§ 1 Föreningens namn**

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Nya Granaten

**§ 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 Kristinehamns kommun, Värmlands län.

**§ 4 Insats och årsavgift**

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. 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 kan beräknas efter förbrukning eller yta.

**§ 5 Medlemsskap**

Ansökan om medlemsskap i föreningen sker skriftligen till och prövas av styrelsen. Inträde i föreningen kan beviljas om styrelsen godkänner den sökande. Annan juridisk person än kommun och landsting som förvärvat bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får vägras inträde i föreningen. Styrelsen avgör medlemsskap.

Den som bostadsrätten övergått till, får inte vägras inträde om ovanstående krav uppfylls. Detta gäller även person som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavare.

Om bostadsrätt överlåts till ny innehavare måste detta godkännas av styrelsen, om detta inte sker är överlåtelsen ogiltig.

**§ 6 Överlåtelseavgift**

Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift för administrativa kostnader av säljaren när en bostadsrätt överlåts. Avgiften ska motsvara 2,5 % av gällande basbelopp. Beslut om uttagande av överlåtelseavgift tas på ordinarie styrelsemöte.

**§ 7 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av 5 styrelseledamöter och 1 styrelsesuppleant. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## **§ 8 Revisorer**

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.

## **§ 9 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår (1/1-31/12).

## **§ 10 Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **§ 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

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

1. stämmans öppnande
2. godkännande av dagordning
3. anteckning av närvarande medlemmar och fullmakter, tillika röstlängd
4. val av ordförande för stämman
5. val av protokollförare
6. val av två justeringsmän, tillika rösträknare
7. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
8. föredragning av styrelsens årsredovisning
9. föredragning av revisionsberättelse
10. fastställande av balans- och resultaträkning
11. beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
13. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
14. val av valberedning
15. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
16. behandling av motioner och frågor

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

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska föredras. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före föreningsstämman. Dagordningen ska innehålla punkterna 1-7 ovan.

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

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

## **§ 13 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 utfärdats. 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/ maka, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

#### **§ 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.

Bostadsrättshavaren 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 på ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, 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 hen eller av någon annan som hen 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 hen 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, 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.

#### **§ 16 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.

#### **§ 17 Fonder**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

### **§ 18 Upplösning av föreningen**

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

### **Övrigt**

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämmor 2018-03-22 och 2018-04-21