

Stadgar för brf Herkules
Antagna 2018-05-30

§ 1 Föreningens namn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Herkules

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmarna för utnyttjande 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 Sundsvalls kommun, Västernorrlands län.

§ 4 Räkenskapsår och redovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Årsredovisningshandlingarna ska överlämnas till revisorerna senast sex veckor före föreningsstämman. Årsredovisningshandlingarna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltarberättelse.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma skall årsredovisningen och revisionsberättelsen hållas tillgänglig för medlemmarna.

§ 5 Kallelser till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden (förslag till dagordning) som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma, samt senast två veckor före extra stämma.

Kallelse till extra föreningsstämma skall dock utfärdas senast fyra veckor före stämman om stämman ska behandla 1) frågor om ändringar av stadgarna; 2) frågor om likvidation; eller 3) en fråga om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion. Styrelsen kan dock besluta att sådan kallelse kan göras senast två veckor före extra föreningsstämman.

Kallelsen ska utföras genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten eller digitalt med epost som medlem lämnat adress till.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev eller digitalt med epost som medlem lämnat adress till.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängd
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 fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
9. Förslag från styrelsen
10. Förslag från medlemmarna
11. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
13. Val av styrelseledamöter
14. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
15. Val av valberedning
16. Övriga frågor
17. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7 Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsamman endast en röst. Poströstning får inte förekomma.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlems ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. Biträdet har yttranderätt vid stämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Ombud som företräder medlem skall överlämna en skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt av vilken ombudets avsedda behörighet skall tydligt framgå. En sådan fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.

Föreningsstämma får besluta att den som inte är medlem ska få rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst fyra (4) och högst sju (7) styrelseledamöter och inga suppleanter. Styrelsen är beslutsför med längs fyra medlemmar närvarande.

Styrelseledamöter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma varvid samtliga ledamöter väljs på två år men att från och med ordinarie föreningsstämma

2018 så väljs fyra ledamöter på två år och resterande tre (3) ledamöter inledningsvis på ett år och därefter väljs samtliga ledamöter växelvis vartannat år för två år.

§ 9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter vid ordinarieföreningsstämma 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.

§ 10 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 insats, 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.

Anser styrelsen (enkel majoritet) att föreningen ska besluta om ändrade andelstal skall frågan hänföras till föreningsstämma som ska fatta sådant beslut.

§ 11 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.

Föreningen får också ta ut en särskild andrahandsupplåtelse avgift årligen på 10 (%) procent årligen på vid för varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Avgiften ska vara erlagd till föreningen innan den tillträdande andrahandshyresgästen har rätt att tillträda bostaden.

För arbete vid övergång av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbeloppet enligt Socalförsäkringsbalken, SFS 2010:111.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrätthavaren ta ut en pantsättningsavgift med höst 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.

§ 12 Överlåtelse och upplåtelse av bostadsrätt

Medlem i föreningen och tillika bostadsrättshavare har inte rätt att överlåta och lämna tillträde till sin bostadsrättslägenhet innan föreningens styrelse prövat den tilltänkte förvärvaren och godkänt denne/den som medlemmar i föreningen. Överlåtelse av bostadsrätten får endast göras till den som långvarigt avser att bebo bostadsrättslägenheten och är beredd att delta i föreningens arbete med att förvalta bostadsrättsföreningen till förmån för samtliga boende.

Bostadsrätthavare får endast upplåta bostadsrättslägenheten i andra hand om det föreligger skäl och efter skriftligt medgivande från bostadsrättsföreningens styrelse. Ansökan om att få upplåta bostadsrättslägenheten i andra hand skall göras skriftligen till föreningens styrelse.

Ansökan om upplåtelse av bostadsrättslägenhet ska ha inkommit till föreningens styrelse i så god tid, minst 30 dagar innan det planerade andrahandstillträdet av bostaden, så att den ska kunna utredas och beslut meddelas senast 14 dagar före det planerade andrahandstillträdet, samt ska andrahandsupplåtelseavgift då ha influtit till föreningen.

Ansökan skall innehålla uppgift om de skäl som ligger till grund för ansökan, samt namn och övriga personuppgifter på den som bostadsrättslägenheten avses upplåtas till samt den totala månadshyran för lägenheten, även som uppgifter på samtliga de som avses bebo lägenheten. Upplåtelse kan endast medges för ett år åt gången och vid eventuell förlängning måste ny ansökan göras på samma sätt.

Skäl kan vara väl dokumenterade studier på annan ort under högst två år eller dokumenterat tillfälligt arbete på annan ort under högst två år. Upplåtelse för längre tid än två år tillåts inte såvida inte styrelsen kan finna att bostadsrättshavaren har skäl för sin ansökan.

Bostadsrätt i föreningen får aldrig utgöra bara ett investeringsobjekt och inte heller ingå som del i hotell liknande verksamhet.

§ 13 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll 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 antagna underhållsplanen enligt § 13. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden

§ 15 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad, till den inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

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 den 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 annat underhåll som målning utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparation 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 sin omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

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 bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavare och de som vistas hos denne är skyldig att följa de ordningsregler som fastställs av bostadsrättsföreningen i styrelsen eller av föreningsstämma. Det åligger bostadsrättshavaren att tillse att de som vistas i lägenheten följer dessa regler.

§ 16 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens uttryckliga och skriftliga tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktioner, ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme t.ex installation av braskamin e.d., gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Ansökan om att få utföra förändringar i bostadsrättslägenheten skall innehålla en noggrann specifikation av vilka ändringar som avses att genomföras.

Innan tilltänkta arbeten får påbörjas skall styrelsens beslut beträffande åtgärderna ha erhållits och vara förenliga med gällande lag och föreskrifter.

§ 17 Upplösning av föreningen

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

§ 18 Övrigt

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