

Stadgar för

Bostadsrättsföreningen Esplanaden

antagna vid stämma den 26 april 2005 och extra stämma den 9 juni 2005 (reg. 050827).

Ändringar: den 25 april 2007 och den 6 maj 2007 (§ 5, reg. 070611), den 2 april 2009 och den 19 april 2009 (§ 7) den 1 september och den 13 september 2009 (§ 7, reg. 091002), den 21 maj 2014 och den 7 maj 2015 (§ 7 och § 20) den 12 maj 2016 och den 29 maj 2017 (§ 13, reg. 180122), den 31 maj 2018 och den 23 maj 2019 (§ 14 och § 15 och § 18, reg. 1908), den 23 maj 2019 och den 21 maj 2020 (§ 7 och § 24)

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Esplanaden.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Uppsala.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. 1 januari t.o.m. den 31 december.

Medlemskap

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Medlemskap kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Andra juridiska personer än kommun eller landsting kan ej beviljas medlemskap.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. (reg. 070611)

6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen.

Avgifter

7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas vid årsstämma 2009 redovisade ytor. Styrelsen kan dock besluta att kostnader för investeringar eller drift som är till lika nytta för alla bostadsrätterna skall tas ut med lika stort belopp för varje bostadsrätt (exempelvis kabel-TV). (ändr. 2009)

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

För arbete med övergång av bostadsrätt tas överlåtelseavgift ut av förvärvaren med belopp som uppgår till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Någon överlåtelseavgift tas emellertid inte ut i sådant fall där övergången sker genom bodelning eller arvskifte till person som tidigare är bosatt i bostadsrätten. (reg. 180122)

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som uppgår till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

För upplåtelse av bostadsrätt får föreningen ta ut en upplåtelseavgift. (reg. 091002)

Avgift för andrahandsuthyrning får tas ut med ett belopp som årligen uppgår till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Hyrs lägenheten ut under kortare tid än ett år beräknas avgiften efter det antal påbörjade månader lägenheten är uthyrd

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

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

Avsättning och underhållsplan

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Styrelse

9 §

Styrelsen består av fem ledamöter samt två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma. Ledamöter väljs för perioden till och med den ordinarie föreningsstämma som inträffar två år efter valet och ledamöterna skall avgå växelvis, två respektive tre ledamöter, vartannat år enligt den turordning som gällt sedan bildandet.

Suppleanter väljs för perioden till och med den ordinarie stämma som inträffar ett år efter valet.

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Kallelse till styrelsemöte skall om möjligt ske senast en vecka före sammanträdet.

Styrelsen är beslutsför när samtliga ledamöter har kallats till sammanträdet och när antalet vid sammanträdet närvarande ledamöter överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande ledamöter förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Firmateckning

11 §

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse tre personer, vilka två tillsammans har rätt att teckna föreningens firma. Minst två av de tre skall vara styrelseledamöter.

Styrelsen kan befullmäktiga styrelseledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

Förvaltning

12 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m.m.

13 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller, förutom i sådan omfattning som uppenbarligen inte är väsentlig, riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får dock besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens egendom. (reg. 180122)

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att till årsstämman redovisa tidplan och förmodade kostnader för mera kostnadskrävande underhålls- och förbättringsarbeten för de närmaste fem åren,

- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att i förekommande fall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar,
- att minst två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla kopia av årsredovisningen, revisionsberättelsen och i förekommande fall styrelsens förklaring till revisorernas anmärkningar tillgänglig för medlemmarna,
- att med kallelsen till stämma om möjligt bifoga valberedningens förslag till val av styrelseledamöter och revisorer.

Revisor

15 §

Två revisorer och en revisorssuppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. En ordinarie revisor skall vara auktoriserad revisor.

Det åligger revisor

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Valberedning

16 §

En valberedning för tiden intill nästa ordinarie årsstämma utses av föreningsstämman. Beredningen bör bestå av tre personer och ha kännedom om föreningen och medlemmarna. Valberedningen bör innan den tar medlemskontakter samråda med styrelsen för att klara ut vilka styrelsefunktioner som det är fråga om att besätta.

Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till stämma

18 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom utsändning per post eller genom utdelning.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

Motionsrätt

19 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 15 mars så att ärendet hinner beredas och tas upp i kallelsen till stämman.

Dagordning

20 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- 3) Val av ordförande på stämman
- 4) Val av sekreterare
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 7) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen och styrelsens ev. förklaring
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11) Beslut om godkännande av underhållsplan (jmf 14 § tredje att-satsen). (reg. 180122)
- 12) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 14) Beslut om arvoden
- 15) Val av ordförande, övriga styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och suppleant
- 17) Val av valberedning intill nästa ordinarie föreningsstämma
- 18) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
- 19) Stämmans avslutande

På extra stämma skall, utöver ärenden enligt punkterna 1-7, endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Protokoll

21 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämman utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet, samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

22 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Överlåtelse av bostadsrätt

23 §

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen. Överlåtaren skall till styrelsen uppge den nya adress på vilken överlåtaren kan nås. I övrigt hänvisas till bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

24 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökångar,
- glas och bågar i lägenhetens innerfönster (fönsters mellersta ruta hör inte till innerfönster) och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar, samt
- svagströmsanläggningar.

Styrelsen får vid behov besluta om eldningsförbud i öppna spisar.

Bostadsrättshavaren svarar inte för rökångar och ventilationskanaler och inte heller för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna, om dessa tjänar fler än en lägenhet. Har anläggningen ersatts eller ändrats vid reparation inom lägenheten svarar emellertid bostadsrättshavaren.

Bostadsrättshavaren är skyldig att omedelbart underrätta styrelsen om förhållanden inom lägenheten som kräver åtgärder som hör till föreningens ansvar.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

Detsamma gäller i tillämpliga delar om det upptäckts ohyra i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Styrelsen må för särskilt fall besluta om föreningens bestridande av kostnader för reparation av hastigt och oväntat uppkommen skada i lägenheter, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad.

Styrelsen må besluta om föreningens bestridande av kostnader för underhåll och mindre reparationer som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika.

Ändring av stadgarna

25 §

För ändring av stadgarna gäller 9 kap. 23 § bostadsrättslagen, som vid antagandet av dessa stadgar innebär följande.

Stadgarna kan ändras vid en föreningsstämma om alla röstberättigade i föreningen är ense om ändringen. I annat fall kan stadgarna ändras om beslutet fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av grunderna för beräkandet av årsavgifter fordras att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Övriga bestämmelser

26 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

27 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

28 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet bestämmelser i bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) och vissa andra författningar.