

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FALKEN

2013-11-07

Stadgar för bostadsrättsföreningen Falken

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Falken. Org nr 717600-1308.

§ 2 Ändamål och verksamhet.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, Luthagen 68:4 i Uppsala kommun, upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

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 Uppsala, Uppsala kommun.

§ 4 Årsavgift.

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens grundavgift, kommer att bära lägenhetens del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas kvartalsvis eller månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje kvartals alternativt 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 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

För arbete vid överlåtelse av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavare ta ut en överlåtelseavgift med belopp som motsvarar högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavare ta ut en pantsättningsavgift med högst 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.

Föreningen har rätt att ta ut en avgift när bostadsrättshavaren upplåter sin lägenhet i andra hand.

§ 6 Medlemmar

Fråga om att anta en medlem i bostadsrättsföreningen avgörs av föreningens styrelse. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen och ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövning kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Den till vilken en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv eller liknande förvärv får inte förvägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person eller en underårig fysisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får förvägras medlemskap i föreningen.

§ 7 Föreningens organisation

Föreningens organisation består av

Föreningsstämma

Styrelse

Revisorer

Valberedning

§ 8 Föreningsstämma

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman .

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall skriftligen anmälas till styrelsen senast före februari månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorerna finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 9 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelseledamöter väljs för två år och styrelsesuppleanter för ett år.

Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda antal närmast högre tal, vara ett år

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassaförvaltare.

Styrelsen är beslutsför när fyra ledamöter/suppleanter är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden.

§ 10 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses två revisorer med högst två revisorsuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 11 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses två medlemmar att utgöra valberedning för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

§ 12 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 13 Årsredovisning

Styrelsen skall lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 14 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. val av ordförande vid föreningsstämman.

2. val av protokollförare.
3. godkännande av röstlängd.
4. val av två justeringsmän.
5. fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
6. fastställande av dagordningen
7. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställdas balansräkningen ska disponeras.
9. beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
10. frågan om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna
11. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
12. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
13. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
14. val av valberedning.
15. övriga i kallelsen anmälda ärenden.

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

§ 15 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden.

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

Kallelse till föreningsstämma ska utföras genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

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

§ 16 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 skriftlig

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 på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Om två eller fler medlemmar innehar en bostadsrätt och tvist uppstår om rösträtts utövande avgör stämmans ordförande vem som äger rösta. Därvid skall hänsyn tas till hur äganderätten är fördelad.

§ 17 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. Föreningen svarar i övrigt för huset underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak.
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- fönstrens bågar och karmar
- 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 fönstrens bågar och karmar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av 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 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 omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att på bostadsrättshavarens bekostnad 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.

§ 18 Förändring i lägenhet

I lägenheten får bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, el, värme, eller vatten; inte heller annan väsentlig förändring. Om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen får styrelsen dock inte vägra tillstånd.

§ 19 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet 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.

§ 20 Fonder

Inom föreningen skall finnas en fond för underhåll.

§ 21 Upplösning av föreningen

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

§ 22 Övrigt

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

Dessa stadgar har antagits vid ordinarie föreningssammanträde den 18 april 2013 samt vid extra föreningssammanträde den 7 november 2013.

Ändringar i anledning av ändring i Lagen om ekonomiska föreningar (2016:108) har skett av 13 § samt 15 § genom beslut vid ordinarie föreningsstämma den 26 april 2018 samt den 25 april 2019.

Ändring av 5 § har skett genom beslut vid extra föreningsstämma den 6 november 2018 samt vid ordinarie föreningsstämma den 25 april 2019.

Mats Forsgren

B-Å Nylander