

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Backsippan

Antagna den 19 oktober 2017

## § 1 Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Backsippan.

## § 2 Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## § 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Partille kommun, Västra Götalands län.

## § 4 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

## § 5 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## § 6 Kallelse till föreningsstämma

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

Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

## § 7 Medlems motionsrätt

Medlem, som önskar att få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

## **§ 8 Ärenden på föreningsstämma**

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. val av en eller två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. fastställande av dagordningen
7. styrelsens årsredovisning
8. revisoremas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut om hur föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
11. beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
13. val av styrelseledamöter och i förekommande fall styrelsesuppleanter
14. val av revisor och i förekommande fall en revisorssuppleant
15. val av valberedning
16. övriga anmälda ärenden.

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

## **§ 9 Medlems röst**

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

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 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 annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## **§ 10 Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag som ska väljas vilka val skall förrättas på föreningsstämma

## **§ 11 Styrelse**

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med högst två styrelsesuppleanter. Samtliga väljs på ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

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

### *Till och med ett år efter upplåtelsen*

Fram till och med den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter att ett år förflutit från det att samtliga lägenheter upplåtits med bostadsrätt, utses styrelseledamöterna och eventuella styrelsesuppleanter av styrelsen för AR Vallhamra Torg AB. Dock skall alltid minst två av styrelsens ledamöter eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på ordinarie föreningsstämma. Denna bestämmelse får ej, utan AR Vallhamra Torg ABs skriftliga godkännande, ändras före den tid som anges i detta stycke.

## **§ 12 Revisor**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning, utses en till två revisor/-er med högst en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska avge sin revisionsberättelse senast tre veckor före den föreningsstämma på vilken den skall behandlas. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

### **§ 13 Konstituering och firmateckning**

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare. Föreningens firma tecknas av den eller de som styrelsen utser.

### **§ 14 Beslutförhet**

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

### **§ 15 Avyttring, till- eller ombyggnad m m**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

### **§ 16 Insats och årsavgift**

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av föreningsstämman.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andel i föreningen kommer att bära sin del av föreningens löpande kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

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.

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

### **§ 17 Övriga avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsuthyrning ska högst uppgå till 2,5 % årligen av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för uthyrningen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten uppläts första gången.

För arbete vid övergång av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

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

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

### **§ 18 Underhåll**

Styrelsen skall 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. Styrelsen skall tillse att föreningens egendom varje år besiktas.

### **§ 19 Fonder**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till yttre fonden ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 18. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall göras med minst 40 kr/ m<sup>2</sup> /boarea och år fram till dess att en underhållsplan har tagits fram.

### **§ 20 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar avser 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:

- rummens väggar, golv och tak,
- inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen som hör till lägenheten,
- glas i fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar bl.a. för underhåll och reparationer av:

- ytbeläggningen på rummens alla väggar, golv och tak samt underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbehandlingen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, med tillhörande beslag, handtag, låsanordningar, vädringsfilter och tätningsslistor förutom utvändigt målning och kittning
- till ytterdörren hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås, inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar också för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida: motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister och foder
- elradiatorer; när det gäller vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målningen
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till den del dessa är åtkomliga inne i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data mm) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, rengöring och målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum, samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bl.a. för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmatur
- vitvaror och sanitetsporcelain
- golvbrunn med tillhörande klämring, till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymmen svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning som bl.a:

- vitvaror
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med.

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 före kommer ohyra i lägenheten.

Ifråga 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 sådan underhållsätgard som, enligt vad, ovan sagts, 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.

#### **§ 21 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

#### **§ 22 Andrahandsuthyrning**

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand, endast till annan fysisk person för självständigt brukande och endast om styrelsen ger sitt samtycke. För att andrahandsuthyrningen ska godkännas ska bostadsrättshavaren lämna förslag på en namngiven andrahandshyresgäst. Samtycke krävs även om andrahandshyresgästen är en till bostadsrättshavaren närstående person. Om styrelsen inte ger sitt samtycke löses tvist om andrahandsupplåtelse hos hyresnämnden.

Styrelsen kan ge tillstånd för andrahandsuthyrning för ett år i taget. Bostadsrättshavaren har rätt att hyra ut lägenhet i andra hand om det finns beaktansvärda skäl, till exempel om bostadsrättshavaren inte kan använda lägenheten under en period och har ordnat boende på annat håll, exempelvis vid studier eller arbete på annan ort, längre vistelse på vårdinrättning, militärtjänstgöring eller provboende med partner. Olovlig andrahandsupplåtelse, d.v.s. utan styrelsens samtycke eller tillstånd från hyresnämnden, ger föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning.

Styrelsens samtycke till andrahandsuthyrning är alltid tidsbegränsat, normalt högst ett år. Efter förnyad ansökan kan tillståndet förnyas, dock högst för en sammanlagd tid om två år.

#### **§ 23 Upplösning av föreningen**

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