

Stadgar 2022

BRF Torggatan 1 i Bara [769635-9020]





Innehåll

Föreningen

1. Namn
2. Ändamål & verksamhet
3. Bostadsrätt
4. Lägenhetsförteckning
5. Medlemskap
6. Årsavgift
7. Övriga avgifter

Styrelsen

8. Styrelsens säte
9. Styrelsens uppgift
10. Styrelsens sammansättning
11. Granskning av styrelsen
12. Räkenskapsår

Föreningsstämman

13. Föreningsstämma
14. Dagordning
15. Motioner
16. Kallelsen
17. Särskilda beslut
18. Röstning
19. Ombud & biträde

Bostadsrättshavarens ansvar

20. Användning av bostadsrätt
21. Lägenhetens skick
22. Andrahandsupplåtelse
23. Stadgar & ordningsregler

Förändring i Lägenhet

24. Förändringar
25. Tillstånd och samtycke
26. Krav vid förändring
27. Övriga åtgärder & installationer

Överlåtelse av bostadsrätt

28. Överlåtelseavtalet
29. Ogiltighet
30. Övergång av medlemskap
31. Sidoavtal

Förverkande

32. Grunder
33. Avflyttning
34. Ersättning vid uppsägning

Underhåll av Fastighet

35. Ansvar för underhåll
36. Underhållsplan
37. Fond för framtida underhåll

Allmänt

38. Utdelning av vinst
39. Utdelning vid upplösning av föreningen
40. Tolkning av Stadgar & övriga föreskrifter

Föreningen

1. Namn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Torggatan 1 i Bara. Föreningens företagsnamn tecknas av hela styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

2. Ändamål & verksamhet

Föreningens ändamål är upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med bostadsrätt till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

3. Bostadsrätt

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

Bostadsrättens omfattning framgår av upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan och lägenhetsförteckning, om inte annan överenskommelse ingåtts i efterhand med Föreningen eller framgår av stadgar.

4. Lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra Föreningens lägenhetsförteckning.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla uppgift om varje upplåten bostadsrätt i Föreningen.

Lägenhetsförteckningens innehåll;

- Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
- Dagen för bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
- Bostadsrättshavarens namn
- Insatsen för bostadsrätten
- Anteckning vid underrättelse om pantsättning av bostadsrätt

Kopia på överlåtelseavtal ska fogas till lägenhetsförteckningen på lämpligt sätt.

5. Medlemskap

Fysisk person som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse kan beviljas medlemskap i föreningen i enlighet med villkor i dessa stadgar och bostadsrättslagen. Styrelsen beslutar om medlemskap.

Styrelsen har rätt att vägra medlemskap om det kan antas att förvärvaren inte för egen del ska bo permanent i lägenheten. Styrelsen har rätt att vägra medlemskap för juridisk person, med undantag från kommun och landsting.

Ansökan om medlemskap ska ske på sätt som styrelsen bestämmer.

6. Årsavgift

Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek.

Styrelsen kan besluta att taxebundna kostnader såsom, men inte begränsat till; renhållning, vatten, värme, el och bredband ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Om individuell mätning tillämpas ska avgiften beräknas på den uppmätta förbrukningen.

Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, eller på sätt som styrelsen beslutar.

Om inte årsavgiften betalas inom rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordning om ersättning för inkassokostnader m.m.

7. Övriga avgifter

Föreningen har rätt att ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Styrelsen beslutar om upplåtelseavgift.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och uppgår till 2,5 % av vid överlåtelsen gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och uppgår till 1 % av vid underrättelsen gällande prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren och uppgår årligen till högst 10 % av vid andrahandsupplåtelsen gällande prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken.

Om en bostadsrätt upplåts del av år, beräknas avgiften på det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Styrelsen

8. Styrelsens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Svedala kommun, i Skåne län.

9. Styrelsens uppgift

På uppdrag av medlemmarna ska styrelsen ansvara för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

10. Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 5 styrelseledamöter med högst 4 styrelsesuppleanter. Ledamöter väljs för en tid om ett eller två år. Suppleanter väljs för en tid om ett år. Styrelsen konstituerar sig själv.

Till styrelseledamot eller styrelsesuppleant kan väljas medlem. Föreningsstämman kan endast välja en medlem per hushåll.

11. Granskning av styrelsen

Styrelsen granskas av revisor eller revisorer som utses av föreningsstämman. Föreningsstämman kan välja lägst en och högst två revisorer med högst en revisorssuppleant. Revisor och revisorssuppleant väljs för en tid om ett år.

Revisorerna ska lämna revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska senast vid föreningsstämman lämna kommentar på särskilda anmärkningar från revisor.

12. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med den 1 januari till och med den 31 december.



Föreningsstämman

13. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång.

14. Dagordning

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas;

- 1) Öppnande av föreningsstämman
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4) Fastställande av röstlängd
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Godkännande av dagordningen
- 7) Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 8) Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 9) Genomgång av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verksamma styrelsesuppleanter
- 13) Beslut om arvode för styrelsen och ev. internrevisor
- 14) Val av styrelseledamöter och ev. styrelsesuppleanter
- 15) Val av revisor/er och ev. revisorssuppleant
- 16) Val av ev. valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna ärenden (propositioner) och av föreningsmedlem anmält ärende (motion)
- 18) Stämmans avslutande
- 19) Övriga frågor

15. Motioner

Medlem som önskar anmäla ärende till ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 februari samma år eller vid den senare tidpunkt som styrelsen beslutar om.

16. Kallelsen

Styrelsen kallar till ordinarie och extra föreningsstämma tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska innehålla uppgifter om vilka ärenden som ska behandlas på föreningsstämman. Föreningsstämman får inte fatta beslut i ett ärende som inte tagits upp i kallelsen.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning i brevlåda eller postbox samt anslås i föreningens hus på synlig plats.

17. Särskilda beslut

Beslut om ändring av insats eller beslut om ändring av andelstal för årsavgiftens beräkning ska fattas av föreningsstämman.

Ett beslut om ändring av Dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det, eller om beslutet har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor. För att beslutet om ändring av stadgar ska vara giltigt krävs vid den första stämman enkel majoritet och vid den senare stämman att minst två tredjedelar av de röstade gått med på beslutet.

Vid beslut om ändring av dessa Stadgar ska Styrelsen omgående registrera stadgarna hos Bolagsverket. Beslutet är giltigt när det har registrerats hos Bolagsverket.

Beslut som innebär en väsentlig förändring av föreningens hus eller fastighet ska fattas på föreningsstämma.

Bostadsrättslagen innehåller fler bestämmelser avseende särskilda beslut.

18. Röstning

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

Medlemmar som innehar en bostadsrätt gemensamt har tillsammans endast en röst.

19. Ombud & biträde

Medlem får ha högst ett ombud och högst ett biträde vid föreningsstämman. Biträdet har yttranderätt och dennes uppgift är att vara medlem till hjälp.

Ombud får företräda högst en medlem. Ombud och biträde får vara myndig person enligt följande grupper;

- Barn till medlem
- Syskon till medlem
- Förälder till medlem
- Make eller maka till medlem
- Sambo till medlem
- Annan medlem
- Juridisk person får [endast] företrädas av annan medlem

Ett ombud ska uppvisa daterad, underskriven och skriftlig fullmakt.

Föreningsstämman kan besluta att icke medlem äger rätt att närvara vid föreningsstämman. Sådant beslut kräver samtliga närvarande röstberättigades samtycke för sin giltighet.

Bostadsrättshavarens ansvar

20. Användning av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren får endast använda lägenheten i enlighet med det avsedda upplåtelseändamålet. Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller försämrade bostadsmiljön. Bostadsrättshavaren ska iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. I detta ligger att bostadsrättshavaren är skyldig att rätta sig efter föreningens ordningsregler.

21. Lägenhetens skick

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren på egen bekostnad iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren är skyldig att anmäla förekomst av skada, ohyra eller annan brist avseende fastighet, utrustning eller installation som föreningen ansvarar för.

Bostadsrättshavarens underhållsansvar för lägenheten och installationer förtydligas nedan. Uppställningen ska inte betraktas som uttömmande ansvarsområden. I övrigt regleras ansvaret för underhåll enligt bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl.a. för;

- Allt som hör till rummets inre skikt; väggar, lister, golv, tak, underliggande- och fuktisolerande skikt
- Icke bärande innerväggar
- Golvvärme som inte föreningen försett lägenheten med
- Stuckaturer
- All inredning i lägenheten; såsom t.ex. fast inredning i badrum och kök
- Allt som hör till Ytter- och innerdörrar; t.ex. dörr, lås, nycklar, handtag, beslag, brevinkast, ringklocka, fönster m.m.
- Allt som hör till fönster och fönsterglas; t.ex. fönster, glas, lister, handtag, beslag, gångjärn, filter, m.m.

- Insidan av balkongen samt balkongyttskikt, balkonginglasning och övriga anordningar som föreningen inte försett balkongen med
- [Solenergianläggning] och likvärdiga installationer
- Elradiatorer, eluttag och fasta armaturer
- Målning av radiatorer, luftinsläpp och ventiler
- Ledningar [med tillhörande skåp/ventiler/delar] och installationer som är tillgängliga i lägenheten och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- Brandvarnare
- Ventilation som inte föreningen försett lägenheten med
- Övriga installationer som inte föreningen försett lägenheten med, detta innefattar arbeten eller installationer som tidigare innehavare av bostadsrätten utfört
- Golvbrunn inklusive delar som tillhör denna

Bostadsrättshavarens underhållsansvar innefattar även mark, förråd, garage och andra komplement som ingår i upplåtelsen.

Om marken tillhör föreningen, men endast nyttjas av ett hushåll ska bostadsrättshavaren i hushållet, och personer denne svarar för, följa skötsel- och ordningsföreskrifter som föreningen beslutat om.

Föreningen har rätt till tillträde till lägenheten för tillsyn eller utförande av underhåll som föreningen ansvarar för.

22. Andrahandsupplåtelse

Styrelsen beslutar om upplåtelse av bostadsrätt i andra hand.

En bostadsrättshavare som önskar upplåta sin bostadsrätt i andra hand ska skriftligen ansöka om detta till styrelsen. Ansökan ska innehålla personuppgifter avseende hyresgästen och information;

- om andra personer som ska bo i lägenheten med hyresgästen,
- om upplåtelsestiden,
- om vart bostadsrättshavaren bor och är anträffbar under upplåtelsestiden, och
- om tidigare upplåtelse av lägenheten av bostadsrättshavaren.

Styrelsen ska lämna samtycke till upplåtelsen om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och styrelsen inte har befogad anledning att neka denna.

Styrelsens samtycke är endast giltigt om det är skriftligt och undertecknat av styrelsen.

Samtycke ska lämnas med högst ett år i taget.

Därefter krävs att bostadsrättshavaren ansöker om att upplåta bostadsrätten i andra hand på nytt.

Bostadsrättshavaren äger inte rätt att upplåta lägenheten i andra hand genom s.k. air bnb eller liknande boendeförmedlare.

23. Stadgar och ordningsregler

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens stadgar och sätta sig in i skyldigheterna i enlighet med stadgarna. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens ordningsregler. Ordningsreglerna ska hållas tillgängliga för medlemmarna.

Förändringar

24. Förändringar

Bostadsrättshavaren har rätt att göra förändringar i lägenheten. För vissa förändringar krävs styrelsens tillstånd enligt [25 §]. Bostadsrättshavare har inte rätt att vidta förändringar utanför lägenheten och inte inom fastighet eller installation som föreningen ansvarar för i lägenheten.

25. Tillstånd

För vissa förändringar krävs styrelsens skriftliga tillstånd eller föreningsstämmans beslut.

Styrelsens tillstånd krävs när bostadsrättshavaren vill genomföra en förändring i lägenheten och förändringen är;

- Ingrepp i bärande konstruktion

- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, ventilation eller vatten, eller
- Annan väsentlig förändring av lägenheten

Föreningsstämmans beslut krävs för väsentliga förändringar som avser föreningens fastighet, vilket innefattar förändringar utanför lägenheten.

Ansökan om tillstånd till förändring ska vara skriftlig. Till ansökan ska bifogas erforderligt underlag som visar vad förändringen innebär för lägenheten och för föreningens fastighet. Bostadsrättshavaren har tillstånd att utföra åtgärden när denna erhållit skriftligt samtycke från styrelsen eller beslut från föreningsstämman.

26. Krav vid förändringar

När en bostadsrättshavare utför förändringar enligt 24-25 §§ krävs att åtgärderna är fackmannamässiga. Bostadsrättshavaren ska ansvara för samtliga lagar, föreskrifter, myndighets-tillstånd och intyg från behörig fackman [t.ex. våtrumsintyg och intyg avseende säker elinstallation] som krävs för förändringens genomförande och upprätthållande.

Vid förändringar som kräver stämmobeslut ska bostadsrättshavaren teckna avtal med föreningen avseende bl.a. ansvar för skada, ägande och underhåll.

27. Övriga åtgärder och installationer

För åtgärder och installationer, så som t.ex. men inte begränsat till; luftvärmepump, markis, solskydd, belysningsarmatur, antenner, terrass, staket m.m., som inte föreningen försett lägenheten med krävs styrelsens skriftliga tillstånd.

Vid myndighetsbeslut eller vid föreningens underhåll av fastigheten är bostadsrättshavaren skyldig att nedmontera åtgärd eller installation på egen bekostnad.

Bostadsrättshavaren är ansvarig för arbeten eller installationer som tidigare innehavare av bostadsrätten utfört.

Överlåtelse av bostadsrätt

28. Överlåtelseavtalet

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt (köp, byte eller gåva) ska vara skriftligt och innehålla uppgift om den lägenheten som överlåtelsen avser och om priset för denna. Överlåtelseavtalet ska vara undertecknat av köparen och säljaren.

29. Ogiltighet

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas förvärvaren. Överlåtelsen är även ogiltig om bostadsrätten är förverkad vid överlåtelsepunkten.

Medlem som är juridisk person får inte förvärva ytterligare bostadsrätt i föreningen utan styrelsens skriftliga samtycke. Vid avsaknad av samtycke är överlåtelsen ogiltig.

Om överlåtelsen är ogiltig får förvärvaren inte utöva bostadsrätten eller flytta in i lägenheten.

30. Övergång av medlemskap

Om inte annat anges i överlåtelseavtal har övergång av medlemskap skett mellan överlåtaren och förvärvaren när förvärvaren erhållit medlemskap och övergång skett enligt avtalet.

31. Sidoavtal

Bostadsrättshavarens avtal avseende nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten upphör att gälla samtidigt som övergång av medlemskap sker, eller vid tidpunkt i skriftlig överenskommelse med föreningen. Om bostadsrätten är förverkad upphör nyttigheten i samband med att bostadsrättshavaren är skyldig att avflytta från lägenheten.



Förverkande

32. Grunder

Om en bostadsrättshavare inte iakttar skyldigheter enligt stadgar och bostadsrättslagen kan föreningen säga upp nyttjanderätten till bostadsrätten till förverkande.

Det kan krävas enligt bostadsrättslagen att föreningen skickar en rättelseanmaning till bostadsrättshavaren innan uppsägning får ske.

Uppsägning till förverkande kan ske om en bostadsrättshavare;

- Är i dröjsmål med betalning av insats, upplåtelseavgift, årsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse
- Upplåter lägenheten i andra hand utan tillstånd
- Använder lägenheten i strid med upplåtelseändamålet
- Inrymmer personer i lägenheten som medför men för föreningen eller medlem
- Eller dennes hyresgäst är vållande till ohyra genom vårdslöshet
- Genom att inte utan oskäligt dröjsmål anmäla förekomst av ohyra bidrar till att ohyran sprids i huset
- Eller dennes hyresgäst vanvårdar lägenheten, eller också inte iakttar skyldigheten att hålla denna i ett gott skick
- Eller dennes hyresgäst orsakar störningar
- Inte lämnar tillträde utan giltig ursäkt när föreningen har rätt till tillträde
- Inte fullgör skyldighet som är av synnerlig vikt för föreningen
- Använder lägenheten; för näringsverksamhet i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottslighet eller för sexuella tjänster

33. Avflyttning

Om en bostadsrätt är förverkad är bostadsrättshavaren uppsagd och skyldig att avflytta från lägenheten.

34. Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Underhåll av fastighet

35. Ansvar för underhåll

Inom styrelsens uppdrag att förvalta föreningens angelägenheter innefattas att upprätthålla ett betryggande underhåll av föreningens fastighet.

36. Underhållsplan

Styrelsen ska upprätthålla en underhållsplan för underhåll av föreningens fastighet. Underhållsplanen ska ange vilka medel som behöver sättas av för att trygga underhållet av föreningens fastighet och hus. Underhållsplanen ska hållas uppdaterad efter förändringar som sker i fastighetens bestånd.

37. Fond för framtida/yttre underhåll

Föreningen ska avsätta medel i enlighet med antagen underhållsplan enligt 36 §.

Om ingen underhållsplan har antagits ska föreningen årligen avsätta minst 30 kronor per kvm boarea i föreningen.

Allmänt

38. Utdelning av vinst

Överskott eller underskott inom föreningen ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar om utdelning av uppkommen vinst ska fördelning ske mellan medlemmarna i förhållande till respektive bostadsrätts andelstal för beräkning av årsavgiften.



39. Utdelning vid upplösning av föreningen

Vid upplösning av föreningen ska föreningens tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till respektive bostadsrätts andelstal för beräkning av årsavgiften.

40. Tolkning av stadgar & övriga föreskrifter

Dessa stadgar är till stor del en förenklad version av bestämmelser i bostadsrättslagen och ska tolkas i enlighet med bestämmelser i bostadsrättslagen. För ärenden som inte regleras i stadgarna gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, jordabalken, och annan lagstiftning.