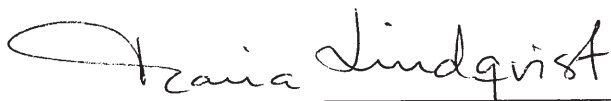




Härmed intygas att de bifogade stadgarna är de hos Bolagsverket senast registrerade.

Sundsvall

2014-01-28



Maria Lindqvist

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Älvsborg 100

Version hantering

Datum	Kommentar	Författare
2006-03-03	Antagna av Bostadsrättsförening medlemmar	BRF Styrelse
2012-12-06	Uppdatering om säkerhet, BBR, övriga avgifter, kallelse till föreningsstämma, fonder, ansvarsområde, förändringar i lägenheten samt ärenden på ordinarie föreningsstämma.	Catrin Rochhausen
2013-02-23	Ändringar i stadgar godkändes i extra föreningsstämma.	
2013-05-26	Tillägg att juridisk person kan nekas utan motivering.	Johan Henell
2013-05-26	Ändringar i stadgar godkändes på årsstämma.	

§1 Föreningsnamn

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Älvsborg 100.

§2 Ändamål och verksamhet och definitioner

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande 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.

Medlemskap i föreningen beviljas en fysisk och juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus, juridisk person kan dock vägras medlemskap utan närmare motivering.

§3 Föreningens säte

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

§4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsårsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorn. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Årsredovisningen skall upprättas på ett överskådligt sätt och i enlighet med god redovisningssed.

§5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma. Alla föreningsmedlemmar kan kalla till extra möte vid behov. Rutin för hur ordföranden ska kalla ledamöter och suppleanter till möten och extra möten fastställs under årsmöte.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, e-post, eller brev med posten och/ eller anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet (vid huvudingång eller vid tvättstugan). Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som epost.

§6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämmordförandes val av protokollförare
4. Val av en eller två justeringsmän och tillika rösträknare
5. Godkännande av röstlängden
6. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna

10. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas för nästkommande verksamhetsår
12. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
13. Val av revisor och eventuella revisorssuppleanter
14. Val av beredning
15. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar, föreningens stadgar eller som påverkar mer än en medlem.
16. Eventuella förslag från Styrelsen till stämman, och/eller motioner/frånmedlemmar ang. ärende som påverkar mer än en medlem.

§7 **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 föreningsstämman 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 en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§8 **Styrelse**

Styrelsen består av läst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst två styrelsesuppleanter. Varje bostadsrätt är representerat i styrelsen av minst en person i det hushåll och varje styrelsemedlem har en roll med bestämt ansvarsområde. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma, men speciella omständigheter kan göra att kortare perioder kan förekomma. Under årsstämman planerar vi datum för ordinarie styrelsemöte och dessa datum ansås på lämplig plats inom föreningens fastighet (vid huvudingång eller vid tvättstugan).

§9 **Revisor**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsen förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma 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.

§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. För arbete vid övergång av en bostadsrätt för föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen 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 ska vidta med anledning av lag. Om ett hushåll väljer att inte delta i styrelsearbete måste de istället betala en avgift som compensation till föreningen. Detta för att täcka inköp av tjänster från företag som utför motsvarande arbete och som föreningen då kan behöva anlita. Avgiftsnivån ska sättas oberoende av om tjänsten till slut köps in eller utförs av andra medlemmar i föreningen.

§12 Underhåll och säkerhet

Styrelsen ska 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 samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Denna underhållsplan ska innehålla kortsiktiga och långsiktiga åtgärder som har att göra med de tekniska egenskaperna av byggnaden, inklusive miljö, brandskydd, energihushållning m.fl. Alla åtgärder ska följa Boverkets-byggregler (BBR). Minst en styrelseledamot ska ha som uppgift att följa upp krav, ändringar i lag och regelverk som påverkar föreningsbyggnaden samt se över att dem obligatoriska kontroller som behövs utförs (brandkontroll, ventilationskontroll bl.a.).

Alla lås på ytterdörrar i huset är i ett och samma system och vid eventuellt byte av lås på ytterdörr måste det ske genom BRFs ordförande. För att inte nycklar ska komma på drift förväntas medlemmar att förvara dessa på ett säkert sätt. Om medlemmar tappar nycklarna eller vid rån, måste detta notifieras BRFs ordförande för att göra ändringar i cylinder (bostad och entré dörrar). Kostnad för ny cylinder och nycklar ska betalas av medlem själv.

Styrelse ansvarar för att utföra systematiskt brandsskyddsarbete och det ska finnas utrustning för att släcka bränder i föreningens gemensamma areor, men det är upp till varje medlem att bidra till en säkrare förening genom att underhålla dessa (testa att det fungerar och byta batterier bl.a.). Om föreningsmedlemmar ser att dessa inventarier saknas eller är trasiga måste de notifiera Styrelsen. Styrelsemedlemmar kan ta åtgärder för att säkerställa att utrymsväg inte är blockerade.

I varje bostad ska bostadsägaren se till att det finns minst en jonisk brandvarnare och en brandsläckare. Vi ska sträva efter att alla dörrar till lägenheter och område runtomkring kan hålla branden borta upp till 30 min (Ei 30 standard). För område omkring förråd (vind och källarplan) ska vi strävas efter Ei 60 standard, dvs klara bränder i 60 min. Förvaring av brandfarliga ämnen och material i förråd ska följa rekommendationer från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap.

§13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12 (0,3% av taxeringsvärde rekommenderas). De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§14 Bostadsrättshavarens ansvar

Alla bostadsrättshavare måste ha giltig, betald och gällande hemförsäkring som täcker deras utrymmen. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. 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 det inte räknas:

Lägenheten

Entrédörr: invändig målning, extra lås, handtag, invändigt foder, glas, ringklocka och brevinkast.

Bad/våtrum: tätskikt, yttskikt golv väggar och innertak, utrustning (wc, tvättställ, dusch och badkar) vattenlås till tvättställ och inredning (skåp, beslag och belysning)

Kök: yttskikt golv, väggar och tak, utrusning (spis, fläkt, kylskåp, frys och diskmaskin), vattenlås under diskbänk och inredning (skåp, bänkar, beslag och belysning)

Övriga rum: yttskikten på golv, väggar och innertak, inredning (hatthylla, garderober, skåp och beslag) och icke bärande innerväggar

Byggnad

Fönster: målning invändigt och mellan fönster, beslag och spanjolett, tätninglistor, smutsfilter, fönsterglas och bågar.

Trappa: invändig trappa i lägenhet

Dörrar och snickerier: innerdörrar i lägenheten, socklar, foder och lister

Balkong och altan: inredning och blomlådor

Öppen spis, kakelugn; eldstaden

Tekniska installationer

Ventilation; rengörning ventilationsdon, ventilationsfilter och tätningsslister

Värme; elektrisk golvvärme och elektrisk handdukstork som installerats efter att lägenheten upplåtits som bostadsrätt, elradiator, målning och luftning av radiatorer

Sanitet; frilagda ledningar i våtrum, blandare, varmvattenberedare, rensning av vattenlås och golvvbrunn

El; elledningar, tele- och bredband och tv-ledningar i lägenhet, eluttag, strömbrytare, elvärme i golv som installerats efter att lägenheten upplåtits som bostadsrätt och jordfelsbrytare

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 arbetet 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 den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit. I varje bostad ska bostadsrättshavaren se till att det finns minst en jonisk brandvarnare per 50 kvm boarea och en brandsläckare.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att 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.

§15 Förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten utan Styrelsens tillstånd och bygglov. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen i sig, eller att det är sannolikt att det medför olägenhet för annan medlem i föreningen. Alla förändringar måste följa tillämpliga byggnormer, standarder och vara hantverksmässigt väl utförda. Samma regler för bi-areor tillhörande lägenhet med tillägget att tillstånd från föreningen gäller all förändring i dessa.

Föreningen har ett självdrags ventilationssystem och ingen åtgärd får blockera detta.

§16 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen, Lagen om Ekonomiska föreningar, Årsredovisningslag samt övriga tillämpliga författningar.

Efter att registrering av förändringar i stadgar skett behövs ingen ytterligare skriftligt godkännande från bostadsrättsföreningens medlemmar.

Göteborg, den 23 februari, 2013.

Stadgarna godkändes av:

Martin Pieniluoma

Johan Henell (ersättare för Tania Henell)

Jonas Björk

Catrin Rochhausen