Registrerades av Bolagsverket
2021-06-17 11:19
R297661/21

Bostadsrättsförening Modistvägen

Org.nr 769619-8113
Antagna 2021-05-18

Registrerades hos Bolagsverket 2021-MM-DD
xxxxxx-xx



Insatserna är frikopplade och årsavgifterna fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till andelstal

Innehållsförteckning

Föreningen....3
§ 1 Företagsnamn, ändamål och säte....3
§ 2 Upplåtelsens omfattning m m....3
§ 3 Definitioner....3
Medlemskap....3
§ 4 Föreningens medlemmar....3
Avgifter....3
§ 5 Årsavgift och andelstal....3
§ 6 Andra avgifter....4
Upplåtelseavgift....4
Överlåtelseavgift....4
Pantsättningsavgift....4
Andrahandsupplåtelse....4
§ 7 Styrelse....4
Mandatperiod....4
Styrelseledamöter och suppleanter....5
§ 8 Revisorer....5
§ 9 Räkenskapsår....5
§ 10 Årsredovisning....5
§ 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma....5
§ 12 Kallelser och meddelanden....6
Ordinarie stämma (årsstämma)....6
Extra stämma....6
Meddelanden....6
§ 13 Medlems röst....6
Ställföreträdare, ombud....7
Biträde....7
§ 14 Motioner....7
Lägenheten, underhåll m.m....7
§ 15 Upplåtelse av lägenheten i andra hand....7
§ 16 Bostadsrättshavarens ansvar....7
Brand, vatten, ohyra....8
§ 17 Förändring i lägenhet....8
Föreningen....8
§ 18 Underhåll....8
§ 19 Fonder....8
§ 20 Vinst eller förlust....9
§ 21 Likvidation och upplösning....9
Övrigt....9

Föreningen

§ 1 Företagsnamn, ändamål och säte

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsförening Modistvägen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Stenungsunds kommun, Västra Götalands län.

§ 2 Upplåtelsens omfattning m m

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och bostadsrättslagen.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§ 3 Definitioner

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

En lägenhet kan vara en bostadslägenhet eller en lokal. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som helt eller inte till oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet. Till lägenhet kan höra mark.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 4 Föreningens medlemmar

Medlemskap kan beviljas fysisk eller juridisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Avgifter

§ 5 Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

Styrelsen får besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets förbrukning av:

- värme,
- vatten,
- el,
- renhållning,
- tv,
- bredband eller
- telefoni.

§ 6 Andra avgifter

Föreningen får ta ut:

- upplåtelseavgift
- överlåtelseavgift
- pantsättningsavgift
- avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

Upplåtelseavgift

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

Överlåtelseavgift

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften får högst vara 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Pantsättningsavgift

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ social-försäkringsbalken (2010:110).

Andrahandsupplåtelse

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

§ 7 Styrelse

Mandatperiod

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett (1) år.

Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Styrelseledamöter och suppleanter.

Styrelsen ska bestå av 3-5 styrelseledamöter och 1-2 styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller vara bosatta i föreningens hus och tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

För det fall vakanser uppkommer efter ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma. Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den ledamot eller suppleant som ska ersättas.

§ 8 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs en (1) till två (2) revisorer med ingen (0) till två (2) revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

§ 10 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex (6) veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex (6) månader från räkenskapsårets utgång.

På den ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

a) Stämmans öppnande
b) Fastställande av röstlängd
c) Val av stämmoordförande
d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
e) Val av en person att jämte stämmoordföranden justera protokollet
f) Val av rösträknare
g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
h) Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
i) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
j) Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
k) Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
l) Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.

m) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

n) Val av styrelseledamöter och suppleanter

o) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

p) Val av valberedning.

q) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

r) Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma ska, förutom ärenden enligt a – g samt r ovan, förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

§ 12 Kallelser och meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman.

Ordinarie stämma (årsstämma)

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman lämnas genom skriftligt meddelande till samtliga medlemmars brevlådor eller via e-post. Därvid ska genom hänvisning till § 11 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges. Dessa kallelsefrister gäller även om föreningsstämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

Meddelanden

Meddelande till medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 13 Medlems röst

På föreningsstämman har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en (1) röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen en (1) röst.

Ställföreträdare, ombud

En medlems rätt på 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 (1) år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda en (1) medlem.

Biträde

En medlem får ta med högst ett (1) biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- en annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn.

§ 14 Motioner

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

Lägenheten, underhåll m.m.

§ 15 Upplåtelse av lägenheten i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Styrelsens samtycke krävs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

§ 16 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre i gott skick.

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
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.
Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av

- innersidor av fönstrens bågar och karmar
- radiatorer
- vattenarmaturer
- de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för

- målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Brand, vatten, ohyra

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom

- eget vållande
- vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

§ 17 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

Föreningen

§ 18 Underhåll

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 19 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 § 18.

§ 20 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 21 Likvidation och upplösning

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (BRL), lag om ekonomiska föreningar (LEF) samt övriga tillämpliga författningar.