

# STADGAR för Bostadsrättsföreningen BARKEN 2

antagna 2014-10-08 och senast justerade 2017-05-30

Stadgar för bostadsrättsförening enligt lagen (1991:614) om bostadsrättsföreningar och bostadsrätt.

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet och ekonomiska redovisning. Om bestämmelser i dessa stadgar skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.

## § 1 FIRMA

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Barken 2 i Umeå med organisationsnumret 769624-6573.

## § 2 ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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 Umeå kommun

## § 4 RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår är kalenderåret, d.v.s. 1/1-31/12.

## § 5 MEDLEMSKAP

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning samt referenser avseende sökande. En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet.

Flera fysiska personer som tillsammans äger en bostadsrätt är var och en medlem i föreningen. Juridisk person som äger en bostadsrätt är en (1) medlem i föreningen. Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

En medlem som upphör att vara bostadsrättsinnehavare skall anses ha utträtt ur föreningen. Medlem får inte utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

## § 6 INSATS OCH ÅRSavgIFT

Insats och årsavgift och eventuell upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. I årsavgiften skall inkluderas de i § 7 angivna avsättningarna. Ändringar av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att ersättning för el, varm- och kallvatten, renhållning, fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift, kabel-TV, bredband, telefoni etc. erläggs efter förbrukning, area eller lika belopp per lägenhet.

Om inte avgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalade avgiften från förfallodagen till dess fulla betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110)

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med ett belopp som maximalt, per lägenhet och år, får uppgå till 10 % av basprisbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110)

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

## **§ 7 AVSÄTTNING OCH ÅRSVINST/ÅRSFÖRLUST**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen för föreningens hus.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Det överskott/underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

## **§ 8 STYRELSE**

Styrelsen består av en ordförande, samt minst två (2) och högst fyra (4) ledamöter samt minst en (1) och högst tre (3) suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma. Styrelseledamöter och föreningens ordförande väljs för en period av två (2) år medan suppleanter väljs för en tid av ett (1).

Första året väljs hälften av styrelseledamöterna för en tid av ett (1) år och hälften för en tid av två(2) år

## **§ 9 KONSTITUERING OCH BESLUTSFÖRHET**

Styrelsen utser inom sig de befattningar som krävs för att fullfölja styrelsens ansvarsområden och anger vid det konstituerande sammanträdet ordningen för suppleanternas inträde i styrelsen.

Styrelsen är beslutförför när kallelse skett i behörig ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Styrelsesammanträdet skall anses behörigen utlyst om samtliga ordinarie ledamöter infunnit sig till sammanträdet.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig. Vid lika röstetal gäller den mening som biträdes av ordföranden.

Utan att ha angivits i kallelsen får ärende avgöras om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och ense om beslutet. Den som deltagit i avgörandet av ärende äger anför reservation mot beslutet. Sådan reservation skall anmälas före sammanträdet slut.

Över ärenden i vilka styrelsen fattat beslut skall föras protokoll som upptar datum, deltagande ledamöter och suppleanter, kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer. Protokollet skall justeras av ordföranden eller annan ledamot som vid förfall för ordföranden lett sammanträdet.

## **§ 10 FIRMATECKNING**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

## § 11 STYRELSENS ÅLIGGANDEN

Styrelsen skall

1. förvalta föreningens tillgångar, vilket bl.a. innebär
  - byggnader och mark
  - parkeringsplatser under och utan tak
  - lekplatser med anordningar
  - sophus med anordningar
  - cykelförråd med anordningar
  - armaturer för ytterbelysningar samt anordningar för el på parkeringar och andra platser
  - anläggning för datakommunikation (TV, telefon data etc.)
  - utrymmen för lägenhetsförråd
  - uthyrningslägenhet med tillhörande inventarier
2. föra redovisning över föreningens räkenskaper,
3. föra förteckning över medlemmar, bostadsrätter och lokaler, deras andelstal och ägare,
4. årligen till ordinarie stämma avge
  - redovisning av föreningens ekonomi för det gångna verksamhetsåret, d.v.s. en årsredovisning i enkel form
  - redovisning av avsättningar till fonder, t ex underhålls- och förnyelsefond
  - redovisning av varje bostadsrätts engagemang i föreningen, t.ex. tillgångar, skulder, in-teckningar, ansvarsförbindelser etc.
  - redovisning av föreningens verksamhet för det gångna verksamhetsåret
  - redovisning av planerad verksamhet för det kommande året, samt en övergripande flerårsplan
  - redovisning av budget för innevarande och nästkommande verksamhetsår
  - förslag till avgifter för nästkommande verksamhetsår och när betalning av det utdebiterade beloppet skall ske
  - beskrivning av vilka anläggningsdelar som ingår i föreningens förvaltning, samt överenskommelser och villkor med andra bostadsrättsföreningar, Umeå kommun etc.
5. i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om styrelsens handhavande av föreningens angelägenheter.

Styrelsen får

1. förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation. Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

Styrelsen har inte rätt

1. att avhända sig föreningens fasta egendom eller tomträtt,
2. att uppta lån, ingå betydande avtal eller genomföra investeringar som inte finns med i fastställd budget eller beslutats av föreningsstämma.

## § 12 Revisorer

Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

På stämman väljs en huvudrevisor och om årsmötet så beslutar även en lekmannarevisor.

Revisorer får inte vara styrelseledamot, styrelsesuppleant eller gift, sambo eller nära släkt med någon i styrelsen. Däremot får revisorer vara medlem i föreningen.

Huvudrevisor skall minst vara godkänd revisor eller ett revisionsbolag som har minst en godkänd eller auktoriserad revisor.

Eventuell lekmannarevisor bör vara medlem i föreningen med insikt i ekonomisk förvaltning och redovisning.

Det åligger revisorerna

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse

### § 13 VALBEREDNING

Valberedningen väljs av föreningsstämman bland föreningens medlemmar och består av 2-3 personer varav en är sammankallande. Valberedningen skall löpande följa styrelsen arbete och ta del av protokoll och andra handlingar för samfälligheten.

Valberedningen skall dels fråga styrelseledamöter i tur att avgå om de ställer upp för omval, dels söka efter lämpliga kandidater som styrelseledamöter. I god tid före stämman skall valberedningen hos samtliga medlemmar begära in förslag på personer som skall väljas på föreningsstämman.

Valberedningen skall hos styrelsen förhöra sig om styrelsens interna organisation för att på bästa sätt föreslå kandidater som är lämpliga för de funktioner som styrelsen vill utse. Valberedningen skall även i sitt förslag till föreningsstämman i möjligaste mån ta hänsyn till kön och ålder bland de föreslagna personerna så att styrelsen får en så jämn fördelning som möjligt.

Valberedningen skall om möjligt ange sitt förslag skriftligt i samband med kallelsen till föreningsstämman och senast två veckor före föreningsstämman. Förslaget skall genom styrelsens försorg skickas till samtliga medlemmar.

I valberedningens förslag skall följande finnas:

1. Förslag på mötesfunktionärer, d.v.s. stämmans ordförande och sekreterare
2. Ersättning till styrelse och andra funktionärer
3. Vartannat år förslag på föreningens ordförande och annars redovisa vem som redan är vald till ordförande
4. Hur många ledamöter, förutom ordföranden som skall ingå i styrelsen, dvs. 3-4 ledamöter.
5. Redovisa vilka personer i styrelsen som är valda ytterligare ett år, samt eventuella fyllnadsval för personer som avsagt sig sitt uppdrag.
6. Förslag på ledamöter som skall väljas (på 2 år)
7. Förslag på en eller två styrelsesuppleanter
8. Förslag på en revisor eller revisionsbolag
9. Förslag om eventuellt val av lekmanarevisor, samt i så fall förslag på person
10. Förslag på personer som skall ingå i nästa års valberedning, samt vem av dessa som skall väljas som sammankallande.

### § 14 FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före 15:e juni.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst 10 % av samtliga röstberättigade medlemmar.

### § 15 KALLELSE TILL STÄMMA

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev till uppgiven adress.

I kallelsen skall anges tid och plats för stämman, vilka ärenden som skall förekomma på stämman och uppgift om plats där i §§ 11 och 15 angivna handlingar finns tillgängliga.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

### § 16 MOTIONSRÄTT

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den tidpunkt som styrelsen bestämmer, dock senast åtta (8) veckor före fastställt stämmodatum.

Styrelsen skall bereda och yttra sig om alla motioner och hålla dem tillgängliga för medlemmarna i enlighet med § 15

## § 17 DAGORDNING

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande och anmälan om stämmans protokollförare
4. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
5. Frågan om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
6. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och fastställande av röstlängd
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorns berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
11. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Föredragning av flerårsplan
13. Föredragning av budgeten för kommande verksamhetsår och eventuell justering av budgeten för innevarande år
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning för nästkommande verksamhetsår
15. Val av föreningens ordförande (vartannat år)
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av huvudrevisor, samt fråga om val av lekmanrevisor
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
20. Avslutande

På varje stämma skall endast de ärenden förekomma, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

## § 18 PROTOKOLL

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet,
3. om omröstning har skett att resultatet skall anges i protokollet,
4. att förutom protokollförare skall stämmans ordförande och de utsedda justeringspersonerna underteckna protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande. Ett stämmoprotokoll skall senast inom tre veckor vara tillgängligt för medlemmarna.

## § 19 RÖSTNING OCH OMBUD

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn.

Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall företa skriftlig, dagtecknad fullmakt undertecknad av den juridiska personens firmatecknare.

Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1. p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614)

#### **§ 20 UPPLÅTELSE, ÖVERLÅTELSE OCH RÄTTEN ATT UTÖVA BOSTADSRÄTTEN**

Bestämmelse för upplåtelse, överlåtelse och rätten att utöva bostadsrätten framgår av Bostadsrättslagen (1991:614)

#### **§ 21 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter framgår av Bostadsrättslagen (1991:614) där det även framgår bostadsrättsföreningens rättigheter och skyldigheter.

#### **§ 22 ÖVRIGT**

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till Lägenheternas insatser.

#### **§ 23 ÄNDRING/TILLÄGG I STADGAR**

Ändring/tillägg av stadgar skall godkännas i två på varandra följande stämmor med minst tre månaders mellanrum, där den ena skall vara ordinarie.

För att beslutet skall vara giltigt fordras minst två tredjedelar av de lämnade rösterna.

Antagna stadgar skall därefter skickas till Bolagsverket för slutgodkännande. Stadgeändringar äger inte giltighet förrän de godkänts av Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen Barken 2 i Umeå  
Box 3013  
903 02 UMEÅ

## Vi har registrerat följande ärende

Organisationsnummer: 769624-6573

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Barken 2 i Umeå

Bolagsverket har registrerat detta ärende om  
- stadgar

