

# **Förslag**

## **STADGAR**

### **FÖR**

#### **SKF:S ANSTÄLLDAS BOSTADSRÄTTSFÖRENING NR3**

**757201-9029**

#### **NAMN, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

##### **§ 1**

Föreningens namn är SKF:s Anställdas Bostadsrättsförening nr 3.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

#### **MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE**

##### **§ 2**

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

## **INSATS OCH AVGIFTER**

### **§3**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelsberäkning skall fattas av föreningsstämma. Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse fås ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för överlåtelsen respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättningen. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts del av år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

## **STYRELSEN**

### **§ 4 Styrelsens sammansättning och firmateckning**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan även välja en (1) person som styrelseledamot eller suppleant som inte är medlem och bosatt i föreningen. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

### **§ 5 Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser vid mötet. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

## **§ 6 Beslutsförhet**

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

## **§ 7 Beslut i vissa frågor**

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända eller belåna föreningens fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

## **§ 8 Lägenhetsförteckning**

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin egen bostadsrättslägenhet.

## **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

### **§ 9 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisor avlämna handlingar enligt årsredovisningslagen.

### **§ 10 Revisor**

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper, utses årligen vid föreningsstämman för tiden fram till dess nästa stämma hållits, en revisor och en revisorssuppleant. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen.

### **§ 11 Revisionsberättelse**

Revisor ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

### **§ 12 Underhållsplan**

Styrelsen ska upprätta och årligen följa underhållsplanen för genomförandet av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

### **§ 13 Fonder och användning av årsvinst**

Inom föreningen skall finnas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som anges i underhållsplan.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **§ 14 Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

### **§ 15 Motioner**

Medlem som önskar anmäla ärenden till föreningsstämman ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast sju dagar före stämman.

### **§ 16 Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärendet som önskas behandlat på stämman. Vid extra föreningsstämma får endast de ärenden behandlas som angivits i kallelsen till stämman.

### **§ 17 Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

### **§ 18 Kallelse**

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelse sker genom anslag på därför avsedda platser inom föreningens fastighet samt på föreningens hemsida.

### **§ 19 Rösträtt**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

### **§ 20 Ombud och biträde**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska lämna in skriftligt daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

### **§ 21 Röstning**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättats.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### **§ 22 Protokoll vid föreningsstämma**

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. Att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna.

## RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### § 23 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad som avser reparation av för flera lägenheter gemensamma ledningar för avlopp, värme, ventilation, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster samt lägenhetens innandörrar

Bostadsrättshavare svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom förändringar, reparationer, underhåll, installationer m m.

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentliga förändringar får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens trivselregler och övriga beslut tagna av styrelsen eller föreningsstämman. Bostadsrättshavaren skall hålla tillsyn över att detta också iakttas av övriga medlemmar i hushållet, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbeten i lägenheten.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om en bostadsrätt skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

Skulle ohyra upptäckas inom lägenheten är bostadsrättshavaren skyldig att ofördröjligen göra anmälan till styrelsen och hålla lägenheten tillgänglig för inspektion. Kostnaden för desinfektionsåtgärder samt kostnader som kan förorsakas av att bostadsrättshavaren inte kan eller får bo i lägenheten skall betalas av bostadsrättshavaren.

## **§ 24 Upplåtelse av lägenhet i andra hand**

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

Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Andrahandsupplåtelse får endast ske till privatperson. Tillstånd för andrahandsupplåtelse kan ges ett år i taget under högst tre år.

## **§ 25 Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av följande:

- ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten
- radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med
- rökgångar och ventilationskanaler
- ytterdörr
- målning av yttersidor på ytterfönster

## **§ 26 Förverkande av nyttjanderätt**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda trivselregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse

### **§ 27 Meddelanden**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus, på hemsidan eller genom utdelning.

### **§ 28 Upplösning, likvidation m m**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

### **§ 29 Stadgeändringar**

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman.

### **§ 30 Annan lagstiftning**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.



---