

STADGAR
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Källegården

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen **Källegården** org.nr 747000-0428.

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

Styrelsen har sitt säte i **Trelleborg**.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När bostadsrätt överlåts till ny innehavare. Får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3 §

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 bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

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

INSATS OCH AVGIFTER MM

4 §

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

Föreningens kostnad finansieras genom att bostadsrättsinnehavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pansättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pansättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan och medlemskap respektive för underrättelse om pansättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pansättningsavgifter betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. 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 föreordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svarar för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättsinnehavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och övriga installation för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidor av dörrar och fönster
- till lägenheten hörande mark

Bostadsrättsinnehavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsning i bostadsrättsinnehavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

6 §

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållningsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen ansvarar för.

7 §

Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentliga förändringar får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

8 §

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överenskommelse med ortens sed. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad Bostadsrättsinnehavaren vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

9 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svara för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är Bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

10 §

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

11 §

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

12 §

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

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

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

13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättsinnehavaren inte skiljas från lägenheten.

14 §

Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till flyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

15 §

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess at sådana brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16 §

Styrelsen består minst av tre och högst fem ledamöter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Till ledamot kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens fastighet. Stämman har rätt att välja en (1) extern styrelseledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förut- om av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

17 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18 §

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledmöter vis sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelses beslut gäller den mening för vilken mer är hälften av de närvarande röstar eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande. För giltigt beslut när för beslutsförhet minst antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19 §

Styrelsen eller firmatecknaren får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser före medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättsinnehavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Styrelsen skall i enlighet med lagen om skydd mot olyckor utse en person som sköter brandskyddet och ventilationsunderhållet i byggnaden. Arbetsuppgifter och dokumentation av dessa skall finnas i en separat pärm i styrelserummet.

RÄKENSKAPER OCH REVISIO

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorerna och revisorsuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämma.

24 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

25 §

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

26 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

27 §

Extra föreningsstämma skall 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 ärende som önskas behandlat på stämman.

28 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordning
- 3) Val av stämmordförande
- 4) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Frågan 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 styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter

- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning (om valberedning skall väljas)
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

29 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman och styrelsens svar på inkomna motioner. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

30 §

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 dessa stadgar eller enligt lag.

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make/maka, registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon, myndigt barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus, god man får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon, myndigt barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus, god man får vara biträde.

32 §

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

33 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits, som alternativ till valberedning kan stämman välja att styrelsen utser förslag på personer till föreningens arbetsuppgifter.

34 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmar senast tre veckor efter stämman.

35 §

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet, på föreningens webbplats eller genom e-post eller utdelning.

FONDER

36 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande min 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

37 §

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

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

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma augusti 2020.

Revision	Datum	Kortfattad beskrivning
A	1947	Original bok
B	1999	Modernisering av språket enligt förslag från SBC
C	2018	§ 20 Styrelsen skall utse en brandskyddsansvarig... § 29 kallelse skall utfärdas senast 2före årsstämma... §33 Styrelsen kan agera som valberedning...
D	2019	§16 Styrelsen består av... . Krav på suppleanter borttaget.
E	2020	§1 Org.nr tillagt. §16 Till ledamot kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens fastighet. Stämman har rätt att välja en (1) extern styrelseledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening. §21 Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman skalls styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning. §23 Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämma. §24 Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse, och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman. §29 Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärende som ska behandlas på stämman och styrelsens svar på Inkomna motioner. §31 Endast annan medlem, make/maka, registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon, myndigt barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus, god man får vara ombud. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon myndigt barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus, god man får vara biträde. §35 Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet, på föreningens webbplats eller genom e-post eller utdelning.