

Stadgar för bostadsrättsföreningen Kristallen 1

Antagna den 25 juni 2014

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Kristallen 1

§ 2 Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

Inledningsvis ska föreningen ha tre medlemmar som äger varsin andel i enlighet med vad som anges i § 9 första stycket. I övrigt kan inträde i föreningen beviljas enligt följande.

Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller övertar bostadsrätt i föreningens hus. Vid beviljande av medlemskap gäller inträdet i föreningen vid upplåtelse av bostadsrätt från och med den dag då insatsen erlaggs och vid överlåtelse av bostadsrätt från och med den dag då bostadsrätten tillträds.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. (1991:614). Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Juridisk person som förvärvat en bostadsrätt får alltid vägras inträde i föreningen detta skulle medföra en risk att föreningen förlorar sin skattemässiga status som privatbostadsföretag.

§ 5 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 6 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelse ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, via e-post eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev eller e-post.

§ 7 Medlems motionsrätt

Medlem, som önskar att få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

§ 8 Ärenden på föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. val av en eller två personer att jämte ordföranden justera protokollet

5. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. fastställande av dagordningen
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut om hur föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
11. beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
13. val av styrelseledamöter och i förekommande fall styrelsesuppleanter
14. val av revisor och i förekommande fall en revisorssuppleant
15. val av valberedning
16. övriga anmälda ärenden.

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

§ 9 Andelstal

Så länge som föreningen inte upplåtit någon lägenhet med bostadsrätt till ny medlem som inträtt i föreningen, finns det tre andelar i föreningen varav en andel representerar 2998/3000 av ägandet och kapitalet i föreningen och respektive övriga två andelar representerar 1/3000 av ägandet och kapitalet.

Sedan föreningen upplåtit lägenhet med bostadsrätt till ny medlem som inträtt i föreningen äger medlemmarna andel i föreningen i enlighet med vad som anges i den ekonomiska planen för föreningen.

§ 10 Medlems röst

Så länge som föreningen inte har upplåtit någon lägenhet med bostadsrätt till ny medlem som inträtt i föreningen har föreningens medlemmar vid föreningsstämma en röst vardera.

Därefter har vid föreningsstämma varje bostadsrättslägenhet en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de således tillsammans en röst. Om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst per bostadsrättslägenhet. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid 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 år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. Om medlemmen har flera röster på grund av innehav av flera bostadsrättslägenheter får ombudet företräda medlemmens samtliga röster. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 11 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag som ska väljas vilka val ska förrättas på föreningsstämma.

§ 12 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst tio ledamöter med högst två styrelsesuppleanter. Samtliga väljs på ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

Till och med ett år efter godkänd slutbesiktning av entreprenad på föreningens hus

Fram till och med den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter att ett år har förflutit från det att den entreprenad avseende ombyggnation av föreningens hus som föreningen upphandlat/kommer att upphandla har godkänts vid slutbesiktning har Wallenstam Lägenheter AB rätt att utse styrelseledamöterna och eventuella styrelsesuppleanter. Dock ska alltid minst två av styrelsens ledamöter eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på ordinarie föreningsstämma. Har Wallenstam Lägenheter AB underlåtit att meddela föreningen vilka personer som utsetts till styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter senast vid varje ordinarie föreningsstämma väljs samtliga styrelseledamöterna och styrelsesuppleanter vid ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant utsedd av Wallenstam Lägenheter AB behöver inte vara medlem i föreningen.

§ 13 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning, utses en till två revisor/-er med högst en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsens redovisningshandlingar och revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de ska behandlas.

§ 14 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser ordförande inom sig. Styrelsen beslutar även hur föreningens firma ska tecknas.

§ 15 Beslutförhet

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 16 Avyttring, till- eller ombyggnad m.m.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 17 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av föreningsstämman.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av det största beloppet av föreningens kostnader eller nettoutbetalningar. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

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.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

§ 18 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 bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) 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 eller författning.

§ 19 Underhåll

Styrelsen ansvarar för underhållet av föreningens hus och ska upprätta en underhållsplan för att säkerställa framtida underhåll. Av underhållsplanen ska framgå hur medel årligen ska erläggas för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

§ 20 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak,
- inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen som hör till lägenheten,
- glas i fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med.

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 arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

Ifråga 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.

Bostadsrättshavaren ska vid varje tidpunkt ha en gällande bostadsrättsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som, enligt vad ovan sagts, 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.

§ 21 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ 22 Andrahandsuthyrning

Styrelsen ska lämna samtycke till att en bostadsrättshavare upplåter sin lägenhet i andra hand, om föreningen inte har någon befogad anledning att motsätta sig detta. Som befogad anledning ska särskilt beaktas om det kan medföra risk att föreningen förlorar sin skattemässiga status som privatbostadsföretag. Några särskilda skäl för andrahandsuthyrningen ska inte krävas.

Bostadsrättshavaren ska skriftligen informera styrelsen om till vem lägenheten ska upplåtas, dennes personnummer och kontaktuppgifter samt kontaktuppgifter till bostadsrättsinnehavaren under andrahandsuthyrningen.

§ 23 Upplösning av föreningen

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

§ 24 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.