

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVEA I LINKÖPING (Fastställda 2018)

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Svea i Linköping.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler 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 Linköping.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

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

3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Upplåtelse av bostadsrättslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vd avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt. Byggentreprenören kan inte heller nekas medlemskap i de fall bostadsrätt förvärvats i enlighet med av denne lämnad bostadsrättsgaranti.

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. 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

Insats, andelstal, årsavgift och avgifter

4 §

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas flera andelstal, ett andelstal för driftkostnader och noll, ett eller flera andelstal för kapitalkostnader. Årsavgiften och budgeten är uppdelade i en driftkostnadsdel och i förekommande fall flera kapitalkostnadsdelar. (se vidare § 5).

Insats för lägenheten beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas i förskott månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Bostadsrättshavares förbrukning av elektricitet ersätts enskilt av bostadsrättshavaren. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet.
- Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,0 procent av prisbasbeloppet.
- Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse med högst 10 procent av gällande prisbasbelopp per år.
- Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.
- Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Andelstal och frivilligt kapitaltillskott

5 §

Varje bostadsrätt har ett andelstal för driftskostnader och ett andelstal för varje kapitalkostnadsdel som grund för fördelning av årsavgift för drift- respektive för kapitalkostnader. Andelstalen som beslutas av styrelsen ska anges i lägenhetsförteckningen (se § 21). Föreningens totala långfristiga skulder är uppdelade i en eller flera kapitalkostnadsdelar som var och en kan ha olika ränta och olika amorteringstid. Varje kapitalkostnadsdel kan bestå av ett eller flera lån och ett eller flera konton för kortfristig placering.

I det fall föreningen tar nya långfristiga lån skapas en ny kapitalkostnadsdel och andelstalen för denna nya kapitalkostnadsdel sätts initialt till samma som andelstalet för driftskostnader.

Andelstal för driftskostnader

Ursprunglig grund för beräkning av andelstal för driftskostnader framgår av den ekonomiska planen. Ändring av andelstal för driftskostnader ska alltid beslutas av föreningsstämma. Om beslutet innebär ändring av något andelstal för driftskostnader och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen för driftskostnader blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet. Andelstalen för driftskostnader används som underlag för fördelning av de driftskostnader, avskrivningar och eventuella avsättningar till fonder som ingår i årsavgiften. Samtliga kostnader som inte är att hänföra till kapitalkostnadsdelen ingår i driftkostnadsdelen. Samtliga intäkter, som inte är att hänföra till någon kapitalkostnadsdel av

årsavgiften, ska hänföras till driftdelen. Intäkter från uthyrning, försäljning av lägenheter eller lokaler, etc ska hänföras till driftsdelen.

Överskott i driftdelen får överföras till kapitalkostnadsdelar förutsatt att andelstalen avseende kapitalkostnadsdelarna är identiska med andelstalen för driftskostnaderna. I övriga fall får överskott i driftsdelen inte överföras till någon kapitalkostnadsdel.

Andelstal för kapitalkostnadsdelar

De långfristiga skulderna skall vara uppdelade i en eller flera kapitalkostnadsdelar. Varje lägenhet skall ha ett andelstal i varje kapitalkostnadsdel.

Andelstalen för varje kapitalkostnadsdel beräknas utifrån andelstalen för driftkostnader så att de med hänsyn till bostadsrätternas gjorda frivilliga kapitaltillskott motsvarar varje bostadsrätts andel i vad som återstår av föreningens skuld i respektive kapitalkostnadsdel. Med frivilligt kapitaltillskott avses här tillskott som anges i inkomstskattelagen. Andelstalen för respektive kapitalkostnadsdel används som underlag för fördelning av i årsavgiften ingående räntekostnader (efter eventuella statliga räntesubventioner) och amorteringar. Andelstalen för respektive kapitalkostnadsdel omräknas för samtliga bostadsrätter som har andel i en kapitalkostnadsdel när frivilligt kapitaltillskott görs för någon bostadsrätt. Skuldandelen uttryckt i kronor och avgiften för kapitalkostnader påverkas då bara för de bostadsrätter som gör kapitaltillskott. När en bostadsrätt efter kapitaltillskott inte har kvar någon andel i en viss kapitalkostnadsdel är andelstalet för den kapitalkostnadsdelen 0 %.

Överskott i någon kapitalkostnadsdel får inte användas till driftkostnadsdelen. Överskott i en kapitalkostnadsdel får ej överföras till en annan kapitalkostnadsdel.

Då skulden i en kapitalkostnadsdel är bortamorterad upplöses den kapitalkostnadsdelen. Eventuellt överskott återbetalas utifrån andelstalen i den kapitalkostnadsdelen vid tidpunkten då överskottet uppstod. Om överskottet är försumbart får det överföras till driftkostnadsdelen.

Frivilligt kapitaltillskott

Frivilligt kapitaltillskott till föreningen i den bemärkelse som avses i inkomstskattelagen kan göras av bostadsrättshavare vid de tidpunkter styrelsen beslutar. Frivilligt kapitaltillskott ska motsvara hela det belopp som är hänförligt till en bostadsrätts andel i skulden i en viss kapitalkostnadsdel. De totala frivilliga kapitaltillskotten som görs vid en inbetalningstidpunkt får inte överstiga summan av rörliga lån och lån med utgående bindningstid vilka är tillgängliga för lösen utan att någon ränteskillnadsersättning uppkommer.

Om det totala belopp bostadsrättshavare önskar tillskjuta föreningen genom frivilliga kapitaltillskott överstiger summan av tillgängliga lån för lösen tillämpas principen att bostadsrättshavarna får företräde att göra frivilliga kapitaltillskott i förhållande till när i tiden anmälan har gjorts efter att ett skriftligt erbjudande om möjlighet till frivilliga kapitaltillskott delats ut till bostadsrättshavarna.

Inbetalda frivilliga kapitaltillskott får inte användas till driftkostnadsdelen.

Efter frivilligt kapitaltillskott ska omräkning av andelstal i aktuell kapitalkostnadsdel ske. Frivilligt kapitaltillskott och omräkning av andelstalen för kapitalkostnader medför ingen ändring av insatserna och kräver inget stämmobeslut.

Redovisning

Varje lägenhets andel i respektive kapitalkostnadsdel skall anges i årsredovisningen så att det framgår i kronor varje lägenhets andel i föreningens totala skulder.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

6§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren 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.

- 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 tillhörande lägenheten
- Ledningar och övriga installationer 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 inkl. undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
- Till lägenheten hörande mark

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till Lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- och brandskada.

7§

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

8§

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

9§

Bostadsrättshavaren 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 överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

10§

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, 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.

11§

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

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

12§

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

13§

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

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller 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 skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han 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 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 bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

14§

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

15§

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

16§

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

STYRELSEN

17§

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

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

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

Ordföranden kan dock enskilt underteckna medlemmarnas pantförskrivningar.

18§

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

19§

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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut, när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, erfordras enhällighet.

20§

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

21§

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

RÄKENSKAPER OCH REVISION

22§

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

23§

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

24§

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

25§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar finns tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman. Stadgarna skall hållas tillgängliga senast två veckor innan stämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

26§

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

27§

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

28§

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.

29§

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

30§

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

Kallelse till extrastämma ska ske två till sex veckor innan stämman äger rum. Om ärende som ska behandlas är en fråga av väsentlig betydelse såsom ändring av stadgarna ska kallelse ske senast fyra veckor innan extrastämman äger rum.

31§

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.

32§

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 skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utförandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

33§

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

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

För beslut avseende ändring av stadgarna såvitt avser grunderna för beräkning av årsavgift krävs, utöver vad som stadgas i 9 kap 23 § bostadsrättslagen, även att förslaget godkänns av samtliga bostadsrättsinnehavare för vars lägenheter kapitaltillskott gjorts.

34§

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

35§

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

36§

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

37§

I föreningen skall bildas följande fond:

- Fond för yttre underhåll.

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

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

38§

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommet överskott skall delas ut, skall överskottet 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 ekonomiska föreningar samt övrigt lagstiftning.