

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Rönngården 2019

### § 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Rönngården

### § 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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 Lunds kommun, Skåne län.

### § 4 Andelstal och årsavgift

Styrelsen fastställer andelstal för varje lägenhet. Andelstalet bestämmer årsavgiften. Om ett andelstal skall ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som utmärks av att inte vara beroende av andelstalet (t.ex. bredband och fastighetsskatt), kan debiteras som "Obligatoriska tillägg" till årsavgiften. 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 andelstal.

### § 5 Andra 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. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). 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 enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

För merarbete vid andrahandsuthyrning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en avgift enligt bostadsrättslagen. Styrelsen fastställer avgiftens storlek inom det maxbelopp som gäller enligt lagen. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller annan författning.

## **§ 6 Styrelse**

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Som styrelseledamot kan väljas varje fysisk person. Vid val mellan flera olika kandidater till styrelseledamot äger bostadsrättsinnehavaren företräde före extern kandidat, vid lika röstetal. Styrelsesuppleanter tjänstgör i vald ordning, men har alltid rätt att närvara vid styrelsemöte. Firma tecknas förutom styrelsen, av dem styrelsen utser. Firma skall tecknas av två i förening. Val av styrelserepresentanter sker för två år i taget och skall göras så att hälften av styrelsen avgår vartannat år.

## **§ 7 Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses två revisorer och en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Minst en av revisorerna och suppleanten skall vara medlemmar i föreningen.

## **§ 8 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

## **§ 9 Årsredovisning**

Styrelsen skall lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare att jämte stämмоordföranden justera protokollet och att agera rösträknare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna intill nästa föreningsstämma
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av två revisorer och en revisorssuppleant
13. val av valberedning för tiden fram till nästa föreningsstämma
14. Till styrelsen senast första mars inkomna motioner
15. övriga ärenden som skall tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar, eller enligt kallelsen

## **§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelsen skall utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämma.

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

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

## **§ 12 Medlems röst**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## **§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar 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:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och 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. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med ej heller för ledningar för elektricitet som tjänar mer än en lägenhet.

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. I fråga 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.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

## **§ 14 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring eller renovering av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten. Ej heller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Vid reparation av kök eller badrum skall styrelsen alltid kontaktas för att säkerställa att godkänd entreprenör används och att arbetet blir korrekt utfört enligt föreningens regler och anvisningar, för våtutrymmen och kök.

## **§ 15 Underhåll**

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga det långsiktiga underhållet av föreningens hus. Minst en gång årligen skall styrelsen besiktiga föreningens egendom

### **§ 16 Fonder**

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15. Det överskott eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

### **§ 18 Upplösning av föreningen**

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

### **Övrigt**

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