

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Odlaren i Vårgårda



2022-05-04

Föreningen har två andelstal:

- Andelstal för drift
- Andelstal för kapital

Innehållsförteckning

§ 1 Föreningsnamn	3
§ 2 Ändamål och verksamhet.....	3
§ 3 Föreningens säte	3
§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning	3
§ 5 Kallelse till föreningsstämma.....	3
§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma	4
§ 7 Medlemmar och medlemskap	4
§ 8 Styrelse	5
§ 9 Revisor	5
§ 10 Insats och årsavgift.....	5
§ 11 Övriga avgifter.....	6
§ 12 Underhåll	6
§ 13 Fonder	6
§ 14 Kapitaltillskott.....	7
§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar	8
§ 16 Förändring i lägenhet	9
§ 17 Upplösning av föreningen.....	9
§ 18 Trivselregler m.m	10
§ 19 Övrigt.....	10

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Odlaren i Vårgårda

Antagna den 2022-05-04 i Vårgårda

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Odlaren i Vårgårda.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningen styrelse har sitt säte i Vårgårda kommun, Västra Götalands län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Revisorerna ska i sin tur avge sin revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen skall sedan senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

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

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justeringsmän
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 ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7 Medlemmar och medlemskap

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 ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller höst 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 bara biträde eller ombud.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Både fysisk och juridisk person får antas till medlem.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift. En juridisk person som är medlem i föreningen får förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet. Andelen juridiska personer får ej överstiga 30 % av föreningens medlemmar.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen om förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst 5 styrelseledamöter och högst 5 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Revisor

För granskningen av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska 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. Föreningen har två andelstal ett för drift och ett andelstal för kapital. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje

ny månads början. Om månadsavgiften betalas in åtta dagar efter månadsskiftet tillkommer en förseningsavgift. Lägenhets värme, kallvatten samt hushållsel mäts och betalas av lägenhetshavare och ingår ej i årsavgiften.

§ 11 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 en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % a 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 annan författning.

§ 12 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Kapitaltillskott

Befintlig förening, handläggning av budget och bokslut.

Händelse	Kapital
Upplåtelse av nya lägenheter eller vind	Kapitalet tillförs driftresultatet för aktuellt år
Återlämnade av lägenhet eller tvångsförsäljning	Kostnader för lägenheten läggs i driften, även kapitaldelen som är den gemensam angelägenhet.
Kapitaltillskott	Bokförs direkt mot föreningens fria egna kapital. Bokföringsnämnden har inte tagit ställning i frågan. OBS! Viktigt att hela kapitaltillskottet används för att amortera på föreningslånet. Det är krav för att det skall vara avdragsgillt i privata deklarationen vid försäljning av bostadsrätten.
Resultaträkningen	Efter att ett bokföringsmässigt resultat fastställs skall fler justeringar göras innan resultatet delas upp på drift och kapital. <ol style="list-style-type: none">1. Avskrivning återläggs och amortering belastar resultatet.2. Ta ställning till om minsta stadgad eller större avsättning till underhållsfond skall göras.3. Gör ev. uttag ur befintlig fond.
Resultaträkningens kapitalandel	Till budgeterad kapitalandel av medlems-avgifterna läggs räntebidrag och ränteintäkter på kapitalöverskott och dras ränta och amortering på föreningens lån. Till detta belopp läggs föregående års vinst/förlust på kapital enligt tabellen: + Budgeterad kapitalandel av avgifterna + Räntebidrag + Ränta på saldo som motsvarar överskott av kapital - Ränteutgifter och kostnader för derivat (swap, cap etc.) - Amorteringar +/- Föregående års över/underskott på kapitaldelen = Resultat
Anmärkning 1	Det är amortering och inte avskrivning som skall användas vid resultatets beräkning.
Anmärkning 2	Ovanstående tabell skall vara obligatorisk i varje årsredovisning.
Anmärkning 3	Vid budget för kommande år bör hänsyn till resultatet på kapital enligt ovan samt prognos för årets kapitalresultat vägas in för att minimera över/underskott på kapital.

Resultaträkningens driftdel	Budgererad driftdel av medlemsavgifterna läggs samman med övriga intäkter inklusive ränteintäkter på den del som motsvarar ackumulerat överskott i driften. Därifrån dras alla kostnader som inte är kapitaldel och därefter dras avsättning till underhållsfond och tillförs del av underhållsfond som tas i anspråk för underhåll som skett under året. Till detta belopp läggs föregående års vinst/förlust på drift.
Beslut om användande av överskott	På stämman fattas beslut om att föra respektive överskott i kapital- och drift i ny räkning.
Budget	I budgeten skall som summering på slutet tydligt framgå respektive summa avgifter för drift respektive kapital. I rubriken till budgeten bör det framgå att föreningen har dubbla andelstal för drift respektive kapital.
Kapitaltillskott	Styrelsen skall årligen senast in samband med kallelse till årsstämma ge varje medlem besked om respektive medlems ackumulerade kapitaltillskott per 31/12.

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren ansvarar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han 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 samt för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet. Inte heller för målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för

avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningskada 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 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.

§ 16 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsen tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 17 Upplösning av föreningen

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

§ 18 Trivselregler m.m

1. Bostadsrättsinnehavaren ska se till att vårda lägenheten samt trädgård. Detta inriktar sig i första hand på boendemiljön med hänsyn till grannar och förening.
2. Lägenheten får en användas till annat ändamål än den är avsedd för.
3. Man får ej heller göra stora förändringar i lägenheten, som t.ex. flytta eller riva väggar eller göra andra mer ingripande förändringar. För detta krävs styrelsens godkännande. Kontakta styrelsen vid yttre förändringar t.ex. markiser m.m.
4. Innehavaren av husdjur är skyldig att övervaka att dessa inte stör eller förorenar och inte heller rastas på de allmänna platserna inom föreningen. Även plocka upp efter sina husdjur.
5. Andrahandsuthyrning, måste ha styrelsens godkännande. Ansökes helst 2 månader innan ni tänkte hyra ut. Tidsbegränsat till max 1 år. Att hyra ut utan tillstånd kan innebära att du förlorar din bostadsrätt enligt bostadsrättslagen. Vid andrahandsuthyrning kvarstår det juridiska ansvaret för bostadsrätten hos ägaren. Uthyrning får inte ske i vinstsyfte, avtalet för andrahandsuthyrning ska visas för styrelsen.
6. Om du tänker sälja, fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk också på att den som övertar din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen. Detta ska ha skett innan inflyttning får ske. Tillsammans med ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.
7. Reglerna gäller för dig som äger bostadsrätten, även övriga familjemedlemmar samt inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig. Reglerna gäller också dem som hyr i andra hand.
8. Sophantering, endast hushållssopor får slängas i de gröna bingarna. Stationer finns för återvinning av tidningar, glas, papper, plast, metall samt batterier. Stationer finns bl.a. vid Willys, ICA med flera.

§ 19 Övrigt

Lägenheterna får upplåtas i andrahand så länge inte detta strider mot bostadsrättslagen. För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.