

# Stadgar för Brf Klätterträdet

Antagna den 12 juni 2018

## Innehåll

§ 1 Föreningens namn.....	2
§ 2 Ändamål och verksamhet.....	2
§ 3 Föreningens säte .....	2
§ 4 Insats och årsavgift .....	2
§ 5 Andra avgifter .....	2
§ 6 Medlemskap .....	3
§ 7 Styrelse.....	4
§ 8 Valberedning .....	4
§ 9 Revisorer.....	4
§ 10 Räkenskapsår .....	4
§ 11 Årsredovisning .....	4
§ 12 Ärenden på ordinarie föreningsstämma.....	5
§ 13 Stämmans protokoll .....	5
§ 14 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden.....	6
§ 15 Medlems röst.....	6
§ 16 Röstning på stämma .....	6
§ 17 Bostadsrättshavarens ansvar .....	7
§ 18 Förändring i lägenhet.....	8
§ 19 Underhåll av fastigheten.....	8
§ 20 Andrahandsuthyrning.....	9
§ 21 Fonder .....	9
§ 22 Upplösning av föreningen .....	9
Övrigt.....	9

## **§ 1 Föreningens namn**

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Klätterträdet.

## **§ 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 ska 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 Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

## **§ 4 Insats och årsavgift**

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Vid ändring av insats eller andelstal måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, 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 avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Föreningen har som krav att den som är bosatt i lägenheten äger minst 10% om det inte handlar om andrahandsuthyrning som godkänts av styrelsen.

## **§ 5 Andra avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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).

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)

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635).

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

## **§ 6 Medlemskap**

En ny bostadsinnehavare får utöva bostadsrätten endast om han eller hon antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare samt innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser, inkluderat pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad efter det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse.

Inträde i föreningen kan beviljas juridisk person endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.

Den som förvärvat en bostadsrätt i föreningen får inte vägras medlemskap, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

## **§ 7 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med ingen eller högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan väljas för ett eller två år.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassör.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förener sig med och vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande.

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

## **§ 8 Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

## **§ 9 Revisorer**

För granskning 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.

## **§ 10 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är omfattar tiden 1 januari - 31 december.

## **§ 11 Årsredovisning**

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

## **§ 12 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid föreningsstämman
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Godkännande av röstlängden
6. Val av en eller två justerare tillika rösträknare
7. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisionsberättelsen
10. Fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
12. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
13. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
15. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
16. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
19. Stämmans avslutande

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

Vid extra föreningsstämma skall punkt 1-7 inkluderas i dagordning utöver de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till den extra stämman.

## **§ 13 Stämmans protokoll**

Vid föreningsstämman ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. Protokollet ska innehålla:

1. Röstlängd
2. Stämmans beslut
3. Omröstningsresultat

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

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

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

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma ska 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 eller föreningens digitala plattform, alternativt skickas ut som brev eller via e-post.

## **§ 15 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 ska 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.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

## **§ 16 Röstning på stämma**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans 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.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i ärenden där jäv kan förekomma.

## § 17 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 reparationskyldighet. 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:

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- 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 eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. 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.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass eller tomtyta åligger det bostadsrättshavare att svara för renhållning och snöskottning av dessa. Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd, vid upplåtelse av mark på gårdsbjälklag, göra ingrepp under markytan som kan medföra skada på gårdsbjälklag eller på försörjningsanläggningar. Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd, göra åverkan på husets fasad.

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll, säkerhet eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

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 bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavare eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens 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 bostadsrättsinnehavaren borde iakttagit.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom

har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

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.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i utrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Alla medlemmar och boende i huset är skyldiga att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller runt huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utfört arbete för bostadsrättshavarens räkning.

## **§ 18 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens 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.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan. Bostadsrättshavaren svarar för att alla erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

## **§ 19 Underhåll av fastigheten**

Styrelsen ska 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 underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

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 eller har rätt att utföra.



## **§ 20 Andrahandsuthyrning**

Om bostadsrättshavaren vill upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande skall en ansökan lämnas till styrelsen. Styrelsen skall lämna tillstånd om bostadsrättshavaren har giltiga skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor. Se även § 5 Andra avgifter.

## **§ 21 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 § 19. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## **§ 22 Upplösning av föreningen**

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

## **Övrigt**

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