

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Grönhall

Org nr 769609-5533

Sida 1 av 7

Antagna vid ordinarie föreningsstämma den 15 september 2020

- § 1 Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Grönhall.
- § 2 Föreningen skall främja medlemmarnas ekonomiska och andra intressen genom att förvalta föreningens hus och däri upplåta lägenheter åt medlemmarna för permanentboende utan begränsning i tiden samt uthyra lokaler som föreningen inte själv behöver disponera.
En medlems rätt i föreningen, på grund av ovan nämnd upplåtelse, kallas bostadsrätt.
En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

- § 3 Föreningens verksamhet leds av en styrelse.
- § 4 Styrelsen har sitt säte i Helsingborgs kommun, Skåne län.
- § 5 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året och då före april månads utgång. Härutöver kan föreningen hålla extra stämmor.
- § 6 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

Medlemskap

- § 7 Frågan om medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen som därvid har att följa dessa stadgar samt 2 kapitlet i bostadsrättslagen. Ansökan om inträde, eller utträde ur, föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med bevitnad namnunderskrift.
- § 8 En medlem som innehar bostadsrätt får inte utträda, eller uteslutas, ur föreningen.

Styrelse

- § 9 Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst fyra ersättare. Samtliga väljs av föreningsstämman för tiden fram till att nästa föreningsstämma hållits.

- § 10 Bland styrelsens ledamöter utser föreningsstämman en ordförande, i övrigt konstituerar sig styrelsen själv. Vid förfall för ledamot inträder ersättare i dennes ställe. Styrelsen är beslutsfällig om mer än hälften av ledamöterna är närvarande. Vid minsta antalet ledamöter krävs enighet om fattade beslut, vid lika röstetal avgör ordförandens mening.
- § 11 Styrelsen förvaltar föreningens egendom. Förvaltningen får även ske genom en av styrelsen utsedd vice värd, som själv inte behöver vara medlem av föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.
- § 12 Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen, eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.
- § 13 Styrelsen åligger:
1. att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
 2. att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
 3. att minst en gång om året, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
 4. att senast sex veckor före den ordinarie årsstämman till revisorerna lämna årsredovisningen för det gångna året.
 5. att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Revisorer

- § 14 En revisor med ersättare väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

1. att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning.
2. Att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Arvoden

- § 15 Ordinarie föreningsstämma beslutar om arvoden till styrelseledamöter och revisor.

Firmateckning

- § 16 Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett.

Insatser och avgifter

- § 17 Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje bostadsrätt. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, räntor och amorteringar samt för de i §19 nedan angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs månadsvis 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 skall beräknas efter förbrukning eller lägenhetsyta.

Övriga avgifter

- § 18 Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift vilken föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåtes för första gången.
För arbete vid övergång av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbelopp 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 skall vidta med anledning av lag eller författning.

Underhåll

- § 19 För att trygga underhållet av föreningens fastighet skall styrelsen upprätta en årligen rullad underhållsplan. Som underlag för planen skall styrelsen årligen göra en besiktning (se §13 pkt 3). Underhållsplanen är ett av underlagen för fastställande av årsavgiften.

Fonder

- § 20 Inom föreningen skall finnas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske med antagen underhållsplan som grund. På förslag av styrelsen kan ordinarie föreningsstämma besluta om avsättning till lägenhetsbunden fond för sådant inre underhåll som styrelsen efter årsbesiktning kan behöva förelägga bostadsrättshavaren. Överskott som uppstår i föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Föreningsstämma

- § 21 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt enligt §5. Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen på senhösten utarbetat budget för nästkommande verksamhetsår och skall dessutom hållas då styrelsen finner skäl till det eller om så begärs av revisor eller minst en tiondel av föreningens röstberättigade medlemmar.
- § 22 Kallelse till föreningsstämma skall vara skriftlig och utsändas per post, alternativt delas ut till, av respektive medlem angiven adress samt anslås på lämplig plats inom fastigheten. Kallelsen skall tydligt ange de ärenden som kommer att behandlas på stämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.
- § 23 På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:
1. Val av ordförande vid stämman
 2. Val av sekreterare vid stämman
 3. Godkännande av upprättad röstlängd
 4. Val av protokolljusterare
 5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
 6. Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelse
 7. Fastställande av resultat- och balansräkning samt beslut om resultatdisposition
 8. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
 9. Arvode till styrelseledamöter och revisor
 10. Val av styrelseledamöter och ersättare
 11. Val av revisor och ersättare
 12. Val av valberedning
 13. Övriga ärenden (styrelsens och medlemmars förslag)

- § 24 Under föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar är mantalskrivna på samma lägenhet eller innehar en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst.
En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen, av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller av ombud. Ett ombud skall visa upp en högst ett år gammal fullmakt. Ett ombud får endast företräda en medlem.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

- § 25 Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas skall även den anges.
- § 26 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om hon/han är, eller kan antas, som medlem i föreningen.
En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan föreningens styrelses godkännande genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.
- § 27 Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör kunna godta vederbörande som bostadsrättshavare.
En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.
Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrätthavarens make/ maka får maken/ maken vägras inträde i föreningen endast då hon/ han inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken/ maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.
- § 28 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskilling anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av köpehandlingen skall tillställas styrelsen.

- § 29 Andrahandsuthyrning av lägenheten får endast ske efter godkännande av styrelsen. Ansökan lämnas skriftligen till styrelsen med uppgift om namn, personnummer samt beräknad hyrestid, dock aldrig mer än två år.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- § 30 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer underhålls- och reparations-skyldighet. Föreningen svara i övrigt för husets underhåll.

Till lägenhetens inre räknas:

- Rummens / utrymmenas väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar
-

Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte 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 någon annan som han inrymmer 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. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Fördelning av underhållsansvar anges mera i detalj i föreningens underhållsplan.

Förändring i lägenheten

- § 31 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.

Övriga bestämmelser

- § 32 Meddelanden till medlemmarna skall vara skriftliga och utsändas med post till, alternativt utdelas på, av respektive medlemngiven adress, samt anslås på lämplig plats inom fastigheten.
- § 33 Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.
- § 34 Utöver dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.