

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Holmströmsgården. Org. Nr. 738800-0544**Föreningens firma och ändamål:**

1§. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Holmströmsgården.

2§. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsens säte:

3§. Styrelsen skall ha sitt säte i Simrishamns kommun, Skåne län.

Ordinarie stämma:

4§. Ordinarie stämma hålls varje år senast den 30 juni.

Räkenskapsår:

5§ Föreningens räkenskapsår skall vara kalenderår.

Medlemskap:

6§. Frågan om att anta medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av 2 kap. 1§.

7§. Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han / hon innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

Avgifter:

8§. För bostadsrätt utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för de i 9§ angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas insatser och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning och konsumtionsvatten eller elektrisk ström, skall erläggas efter förbrukning eller yta. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring .

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Avsättningar och användning av årsvinst:

9§ Den vinst som uppstår på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer:

10§. Styrelsen skall bestå av tre ledamöter samt en suppleant, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. En av styrelseledamöterna behöver inte vara medlem i föreningen – och kan således väljas externt.

11§. Styrelsen konstituerar sig själva.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fodras, då för beslutsförheten minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12§. Föreningens firma tecknas, förutom styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen äger rätta att bemyndiga annan att företräda föreningen och teckna dess firma.

13§. Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

14§. Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen, eller firmatecknare, inte använda föreningen eller dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

15§. Styrelsen åligger:

- 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 för ställningen vid räkenskapsårets utgång balansräkning).
- Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret, att minst en gång årligen, innan redovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- Att minst en sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma, tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16§. En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa stämma hållits.

Revisorn åligger:

- Att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma:

17§. Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året senast vid den tidpunkt som framgår av 4§.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelande till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämplig plats inom föreningens fastigheter. Kallelsen till stämma skall tydligt ange de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast två vecka för extra stämma.

18§. Medlemmar som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

19§. På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a. Val av ordförande för stämman.
- b. Anmälan av ordförandens val av protokollförare vid stämman.
- c. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt godkännande av listan för röstlängd.
- d. Val av justeringsmän.
- e. Fråga om kallelsen till stämman behörigen skett.
- f. Föredragning av styrelsens årsberättelse.
- g. Föredragning av revisorernas berättelse.
- h. Fastställande av resultat- och balansräkning.
- i. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- k. Fråga om omkostnadsersättning.
- l. Val av styrelseledamöter och suppleant.
- m. Val av revisor och suppleant.
- n. Omedelbar justering av valparagraferna l och m.
- o. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20§. Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor av styrelsen hållas tillgängligt för medlemmarna.

21§. Vi föreningsstämman har varje medlem en röst.

Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättsinnehavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, Äkta maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Ombud skall förete, skriftlig dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. och 23§ i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt:

22§. Bostadsrätt överlåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingar 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 detta anges.

Då lägenhetsinnehavare flyttar från bostadsrätten, skall styrelsen beredas tillträde till bostadsrättslägenheten för att förvissa föreningen om att lägenheten är i sådant skick att den inte äventyrar fastighetens bestånd.

23§ Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till bostadslägenhet.

Utan hinder, av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskiftet med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon som inte vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen, inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig aktion för dödsboets räkning.

24§. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i förening genom de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godtaga honom / henne som bostadsrättsinnehavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om det i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om bostadsrätt har övergått till bostadsrättsinnehavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Det samma gäller också när en bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättsinnehavaren.

I frågor om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrättslägenheten, av sambor enligt Sambolagen (2003:376)

25§. Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från och med förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte vägrats inträde i föreningen, förvärva bostadsrätten och söka medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

26§. Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall den lägenheten som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt:

27§. En bostadsrättsinnehavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelsen skall göras skriftligen till styrelsen.

Vid avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid månadsskiftet som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid senare månadsskifte som anges i denna.

Bostadsrättsinnehavares rättigheter och skyldigheter:

28§. Bostadsrättsinnehavare skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter och innerdörrar.

Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. Hans / hennes egen vårdslöshet eller försummelse.
2. Vårdslöshet eller försummelse av:
 - a. någon som hör till hans / hennes hushåll eller som besöker honom / henne som gäst,
 - b. någon annan som han / hon inrymt i lägenheten.
 - c. någon som för hans / hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättsinnehavaren själv är dock denne ansvarig endast om han / hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om ohyra finns i lägenheten.

2018102905575

29§: Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. Ingrepp i bärande konstruktion.
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värmegas eller vatten.
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Tillstånd skall lämnas om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättsinnehavare får inte hålla husdjur som förorenar på bostadsrättsföreningens tomt. Om så sker, skall innehavaren anmodas att omgående bortföra föroreningarna.

Sker ej detta, äger bostadsrättsföreningen rätta att utföra detta på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

30§. När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten, skall han / hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen inte bör tåla. Bostadsrättsinnehavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Han / hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem han / hon svarar för enligt 28§ tredje stycket,

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättsinnehavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och om det är frågan om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till dess art och omfattning.

Om bostadsrättsinnehavaren vet eller har anledning att misstänka att föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

31§. Bostadsrättsinnehavare skall till styrelsen överlämna en nyckel om inte originallåset sitter kvar. Allt för att någon skall kunna komma in i lägenheten vid utsläpp av vatten eller vid brand.

32§. En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättsinnehavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och att föreningen inte har bifogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

33§ Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än den avsedda.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

34§. Bostadsrättsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon medlem i föreningen.

35§. Nyttjanderätten till en lägenhet innehas med bostadsrätt och som tillträtts förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning,

1. Om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen, anmanat honom / henne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgiften utöver en vecka efter förfallodagen.
 2. Om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
 3. Om lägenheten används i strid med 33§ eller 34§.
 4. Om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
 5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 30§ vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av den åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättsinnehavare
 6. Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31§ och att han inte kan visa en giltig ursäkt till detta.
 7. Om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan honom / henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.
 8. Om bostadsrättsinnehavaren helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättsinnehavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt första stycket 5 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 30§ andra stycket.

Är det fråga om särskilt allvarlig störning i boendet gäller vad som sägs i första stycket 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden. Femte stycket gäller inte om störningen inträffar under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 32§.

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

Övriga bestämmelser:

36§. Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29§ i bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna efter lägenheternas insatser.

37§. Utöver dess stadgar gäller föreningens verksamhet vad stadgas i bostadslagen och andra tillämpliga lagar.

Dess stadgar antogs på stämma 2018-04-28. och dels på stämma 2018-05-21 med Bostadsrättsföreningen Holmströmmsgården.