

Stadgar för bostadsrättsföreningen Henrik i Västerås

§ 1

Firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Henrik i Västerås. Org. nr 716412-1985.
Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

§ 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 skall ha sitt säte i Västerås, Västerås kommun, Västmanlands län.

§ 4

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 insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta. Kostnaden för elförbrukningen svarar varje bostadsrättshavare för.

§ 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 upplåtes första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av 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.

§ 6

Styrelse

Föreningsstämma utser styrelsens ordförande för en tid om ett år.

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med två styrelsesuppleanter.

Ledamöter väljs av föreningsstämman för två år.

Styrelsesuppleanter väljs på föreningsstämma för ett år i sänder.

Styrelsen skall företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Bostadsrättsinnehavarens maka/Make eller sambo kan väljas som styrelseledamot.

Styrelsen skall minst fyra gånger per år lämna information om föreningens ekonomi, investeringar, upphandling och varje annan fråga som är av betydelse för bostadsrättsinnehavarna.

§ 7

Valberedning

Valberedningen skall ge förslag till val av ledamöter i styrelse, revisorer och suppleanter senast fyra veckor före föreningsstämman.

§ 8

Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses två revisorer med högst en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. En av de valda revisorerna skall vara godkänd revisor med revisorsexamen eller vara auktoriserad revisor.

§ 9

Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

§ 10

Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen, som ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse, till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma.

§ 11

Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles 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 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 ordförande

12. val av styrelseledamöter och suppleanter
13. val av revisorer och suppleant
14. val av tre ledamöter, varav en skall vara sammankallande, till valberedning
15. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt lag eller enligt föreningens stadgar
16. stämman avslutas.

§ 12

Styrelsen konstituerar sig

Styrelsen konstituerar sig själv. En av ledamöterna ska därvid utses att vara vice ordförande.

Styrelsen är beslutförför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§ 13

Stämmoprotokoll

Stämmoprotokoll skall delas ut till medlemmarna senast inom tre veckor efter stämman. Samma tid gäller för protokoll fört vid extra stämman.

§ 14

Kallelse till föreningsstämman och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen får utfärdas tidigast fyra veckor före och skall utfärdas senast två veckor för ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning. Till kallelsen skall, förutom årsredovisningshandlingarna, fogas inkomna motioner samt styrelsens kommentarer till dessa och förslag till beslut.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås i respektive trappuppgång eller genom utdelning.

§ 15

Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämman 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/maka, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 16

Motioner

Medlem, som önskar få ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast fem veckor före dagen för föreningsstämma.

§ 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 reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar 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, 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. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation föreningen har försett lägenheten med och som tjänar mer 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/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes 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/hon 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.

§ 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. Det samma gäller för att sätta upp markiser, parabolantennor och att göra inglasningar. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är påtaglig skada eller olägenhet för förening. I förekommande fall åligger det bostadsrättshavaren att ansöka om erforderligt bygglov.

§ 19 Underhåll och användning av årsvinst

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus, dock minst 30 kronor/ kvm boyta.

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 underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Vinst får inte delas ut till andra än bostadsrättshavarna. Vinsten fördelas mellan dem efter insatserna för bostadsrätterna.

§ 20 Utträde

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Medlem får inte utträda ur föreningen så länge vederbörande innehar bostadsrätt.

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

§ 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 i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 22 Ändringar av stadgarna

Om samtliga röstberättigade inom föreningen är överens om stadgeändringar kan beslut fattas om stadgeändring och det räcker med beslut på en enda föreningsstämma. I annat fall måste beslut tas på två på varandra följande föreningsstämmor (extra eller ordinarie). På den första stämman räcker det med enkel majoritet. På andra stämman måste minst två tredjedelar av de röstande rösta för beslutet.

§ 23**Upplösning av föreningen**

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

§ 24**Övrigt**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.