

Stadgar för Brf. Hägern 769602-5423

Antagna den 2021-02-15

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hägern.

§ 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 Linköpings kommun, Östergötlands län.

§ 4 Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:

- värme
- vatten
- el
- renhållning
- tv
- bredband
- telefoni

§ 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 tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Avgiften betalas normalt av den som ska tillträda bostaden.

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. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 6 Styrelse

Styrelsen väljs vid föreningsstämma. Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 5 styrelseledamöter med lägst 0 och högst 2 styrelsesuppleanter. Mandattiden för ledamot är två år och för suppleant ett år. Stämman bör verka för att inte alla ledamöter tillsätts samtidigt.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två därtill utsedda styrelseledamöter i förening.

§ 7 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.

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari -- 31 december.

§ 9 Årsredovisning

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

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd, dvs. förteckning över närvarande medlemmar samt godkännande av fullmakter.
3. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Val av två justerare, tillika rösträknare.
5. Prövande av om frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. Fastställande av dagordningen.
7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse.
8. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
9. Beslut om hur vinsten eller förlusten ska disponeras.
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöter.
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
12. Frågan om arvoden till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
13. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av valberedning.
16. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.
17. Stämmans avslutande

Beslut får tas endast i de ärenden som angivits i kallelsen.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

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 föreningsstämman.

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, föreningens hemsida, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 12 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.

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

§13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd och annat, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av:

1. Ledningar för avlopp, värme, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och de betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet. Detta gäller även för rensning av avloppsledning i lägenhetsgolvet fram till stamledning för flera lägenheter. Detsamma gäller för ventiler med ventilationskanaler och ledningar för informationsöverföring. Att byta stamledningar samt inkommande ledningar till lägenhet är föreningens ansvar.
2. Till bostadens ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar. Bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida.
3. Icke bärande innerväggar.
4. Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
5. Lister och foder för dörrar och fönster
6. Innerdörrar
7. Målning av radiatorer och värmeledningar
8. Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
9. Brandvarnare
10. Fönsterglas och till fönster och dörrar hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning. Motsvarande gäller för balkong- eller terrassdörr.
11. Allt det som bostadsrättshavaren, eller tidigare innehavare, försett bostadsrättslägenheten med, t.ex. elektrisk golvvärme, torkskåp och balkonginglasning, underhålls efter bostadsrättshavarens eget val.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren även för:

12. Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
13. Inredning och belysningsarmatur
14. Vitvaror och sanitetsporlin
15. Golvbrunn inklusive klämring
16. Rensning av golvbrunn och avloppsledning i den del som betjänar enbart bostadsrättshavarens lägenhet
17. Tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar.
18. Kranar och avstängningsventiler
19. Elektrisk handdukstork

I kök svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom:

20. Vitvaror
21. Köksfläkt och ventilationsdon
22. Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar
23. Rensning av avloppsledning i den del som betjänar enbart bostadsrättshavarens lägenhet
24. Kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, vatten och elektricitet föreningen har försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler och ledningar för informationsöverföring.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen 7 kap 12§.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i allt sådant som föreningen svarar för.

För bostadens balkong, terrass eller tillhörande mark svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning, snöskottning och golvbeläggning. Snö får inte ligga mot husvägg. Bostadsrättshavaren ska även se till att avrinning för smält- och dagvatten inte hindras.

§ 14 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring i befintligt avlopp, värme, vatten och ventilation
- Ändringar som påverkar fastighetens exteriör, t.ex. markiser, utomhusbelysning, balkonginglasning och liknande.
- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

§ 15 Underhåll

Styrelsen ska årligen upprätta en budget och fatta beslut om årsavgiftens storlek. Det är styrelsens ansvar att säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska årligen upprätta eller uppdatera en underhållsplan för föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll sker enligt underhållsplanen. Styrelsen ska varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 16 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 17 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.