

## **Stadgar för Bostadsrättsföreningen Nya Lundsgården**

Följande stadgar är antagna vid ordinarie föreningsstämma den 2019-06-14 samt vid extra föreningsstämma 2019-08-28

### **§ 1 Föreningens namn**

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Nya Lundsgården (716461-8386).

### **§ 2 Ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

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 Stockholm.

### **§ 4 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen**

Medlem i föreningen kan vara fysisk eller juridisk person. Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad, från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen av medlemskap kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

### **§ 5 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 eller annan period som styrelsen beslutar. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften på förfallodagen till dess full betalning sker, utöver detta utgår påminnelseavgift och inkassoavgift.

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.

## **§ 6 Andra avgifter**

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av den nya 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 den nya 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.

## **§ 7 Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

## **§ 8 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sex styrelseledamöter med lägst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år. Styrelsesuppleanter väljs för ett år. Såväl ledamöter som suppleanter kan väljas om. Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande, kassör och sekreterare.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är varje myndig medlem i föreningen.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända sig föreningens fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.

Firmatecknare är förutom styrelsen minst två ordinarie styrelseledamöter i förening.

## **§ 9 Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en extern revisor samt en föreningsvald revisor med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## **§ 10 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är 1 januari till 31 december.

## **§ 11 Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast 6 (sex) veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

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

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året.

Ordinarie stämma ska besluta om i vilken ort nästa års ordinarie stämma ska hållas. Fattar stämman inget beslut om detta ska stämman hållas i Stockholm.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast 6 (sex) veckor före och senast 2 (två) veckor före ordinarie föreningsstämma och före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller via e-post samt anslås på föreningens hemsida.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på något eller flera av följande sätt: föreningens hemsida, lämplig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning via e-post.

## **§ 13 Motionsrätt**

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 april.

## **§ 14 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

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

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller 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. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
11. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
12. val av valberedning
13. fråga om var nästa års stämma skall hållas
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

## § 15 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Om fysisk eller juridisk person äger flera bostadsrätter är dock antalet röster för medlemmen begränsat till en röst.

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

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.

## § 16 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsansvar. Bostadsrättshavaren skall teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar (hemförsäkring med i förekommande fall bostadsrättstillägg).

Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av föreningen.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- Lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer.
- Glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar. - Lägenhetens ytterdörrs insida och innerdörrar
- Lägenhetens lås och nycklar. Byten av lås och/eller låscylinder skall dock godkännas av styrelsen.
- Lägenhetens svagströmsanläggningar samt skåp för omkoppling och fördelning av data, telefoni och tv samt ev digitalbox för tv.
- Är lägenheten försedd med balkong eller altan ansvarar bostadsrättshavaren för snöröjning och att vattenavrinningen inte blockeras.
- I förekommande fall eldstäder, inkl sotning av dessa.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller sprinkleranläggning, rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster, balkongdörrar och ytterdörrar.

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 av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans 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 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.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten och tillhörande förråd när det behövs för tillsyn eller för att utöva arbete som föreningen svarar för.

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

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

### **§ 17 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga godkännande, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

### **§ 18 Underhåll**

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.

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

### **§ 19 Upplösning av föreningen**

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

### **§ 20 Övrigt**

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