

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Studio 57

Senast uppdaterad den 2 september 2015

## § 1 Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen **Studio 57**

## § 2 Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## § 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Göteborg kommun, Västra Götalands län.

## § 4 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

Inträde i föreningen kan beviljas den som kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

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 kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

## § 5 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## § 6 Kallelse till föreningsstämma

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

Kallelse utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

## § 7 Medlems motionsrätt

Medlem, som önskar att få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

## § 8 Ärenden på föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. val av en eller två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. frågan om föreningsstämma blivit utlyst i behörig ordning
6. fastställande av dagordningen
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut om hur föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
11. beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

12. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
13. val av styrelseledamöter och i förekommande fall styrelsesuppleanter
14. val av revisor och i förekommande fall en revisorssuppleant
15. val av valberedning
16. övriga anmälda ärenden.

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

### **§ 9 Medlems röst**

Vid föreningsstämma 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 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 fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

### **§ 10 Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag som ska väljas vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

### **§ 11 Styrelse**

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med högst två styrelsesuppleanter. Samtliga väljs på ordinarie föreningsstämma. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

#### *Till och med ett år efter upplåtelsen*

Fram till och med den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter att ett år förflutit från det att samtliga lägenheter upplåtits med bostadsrätt, utses styrelseledamöterna och eventuella styrelsesuppleanter av styrelsen för AR Bostadsdeckat AB. Dock skall alltid minst två av styrelsens ledamöter eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på ordinarie föreningsstämma.

### **§ 12 Revisor**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning, utses en till två revisor/-er med högst en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall behandlas.

### **§ 13 Konstituering och firmateckning**

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordföranden ensam.

### **§ 14 Beslutsförhet**

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

### **§ 15 Avyttring, till- eller ombyggnad m m**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

### **§ 16 Insats och årsavgift**

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av föreningsstämman.

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 den sista vardagen före varje ny kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

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

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

### **§ 17 Övriga avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostaden upplåts första gången.

För arbete vid övergång av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta 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.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

### **§ 18 Underhåll**

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. Styrelsen skall tillse att föreningens egendom varje år besiktas.

### **§ 19 Fonder**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till yttre fonden ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 18. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

### **§ 20 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Det gäller även mark och förråd som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv, och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att

- anbringa ytbeläggningsen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och ev kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong-/altandörr
- innerdörrar
- lister och foder
- beträffande radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och endast betjäna lägenhetsinnehavaren
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data mm) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare.

I badrum svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt i lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- rensning av vattenlås i tvättställ
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- torktumlare
- elektrisk handdukstork.

I kök svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

För reparationer på grund av brand och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Beträffande balkong och uteplats/altan ansvarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för i enlighet med bostadsrättslagen.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Anordningar som markiser, solskydd, balkongskydd, parabolantennor etc får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren ansvarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det krävs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att efter styrelsens uppmaning demontera anordningar.

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd: Ingrepp i bärande konstruktioner

Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, el eller vatten

Annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

**§ 21 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

**§ 22 Upplösning av föreningen**

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