Stadgar för bostadsrättsförening Fotografen 2 i Trollhättan

Organisationsnummer: **769627-5051**

Antagna den 2018-05-17

20180821101696

Johan Mattiasson

Carina Jonasson

1. § Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Fotografen 2 i Trollhättan.

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 Trollhättans kommun, Västra Götalands län.

4. § Medlemskap

Att anta en medlem till bostadsrättsföreningen avgörs av styrelsen. Ansökan skall ske skriftligen. I övrigt hänvisas till Bostadsrättslagen.

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 och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Andelstal 1 fördelar kapitalkostnader samt amortering för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Registrerades av Bolagsverket 2018-12-07

20180821101697

Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader samt amortering för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseuppgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter. Lånebeloppet avseende andelstal 2 skall fastställas senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan och skall framgå i densamma.

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.

6. § Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, påminnelseavgift 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 överlåtelse-avgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pant-sättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

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

Avgiften skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom insättning på bankkonto, bankgiro och plusgiro.

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.

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

7. § Styrelse

Styrelsen ska bestå av ordförande, 3 till 6 ordinarie styrelseledamöter samt 0 till 2 styrelsesuppleanter. Föreningen väljer årligen ordförande samt suppleanter för tiden fram till slutet av nästa ordinarie årsstämma. Övriga ledamöter väljs för tiden två år. Första gången årsstämma hålls skall två styrelseledamöter väljas på ett år och två styrelseledamöter väljas på två år.

20180821016698

Styrelsen konstituerar sig själv förutom ordförande.

Styrelsen är beslutför, om mer än hälften av hela antalet ledamöter är närvarande. Beslut i ett ärende får dock inte fattas, om inte såvitt möjligt samtliga styrelseledamöter har fått tillfälle att delta i ärendets behandling och erhållit tillfredsställande underlag för att avgöra ärendet. Om en styrelseledamot inte kan komma och det finns en suppleant som skall träda in i hans ställe, skall suppleanten ges tillfälle till det.

Det åligger styrelsen 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) samt för ställningen viss räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa, vid besiktningen och inventeringen, gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- inom tidsram angiven i bostadsrättslagen (senast sex veckor före), före årsstämma på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- inom den tidsram som anges av bostadsrättslagen (två veckor), innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse.

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

8. § 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.

Det åligger revisor att:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hålls.

20180821101699

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt, att inom den tidsram som anges i bostadsrättslagen, 3 veckor före årsstämma, framlägga revisionsberättelse.

9. § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari till 31 december.

10. § Årsredovisning

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

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, skickas ut som brev eller via e-post.

12. § 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 stämmoordförandens val av protokollförare.
2. Kontroll om annan än medlems rätt att närvara på stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängden.
4. Val av en eller två justerare.
5. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning,
6. Fastställande av dagordningen,
7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
10. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.

20180821017OO

11. Beslut om antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.

12. Val av ordförande, ordinarie styrelseledamöter samt styrelsesuppleanter.

13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.

14. Val av valberedning.

15. Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen.

Protokoll från föreningsstämman skall senast inom tre veckor vara tillgängligt för medlemmarna.

13. § Motion

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

14. § 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.

Röstning skall ske enligt vad som anges i lagen om ekonomiska föreningar.

15. § Formkrav vid överlåtelse

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.

I upplåtelsehandlingen skall följande anges: parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift).

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

16. § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen

20180821101701

tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 17. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.

2. Icke bärande innerväggar.

3. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.

4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister.

5. Insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar.

6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett.

7. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning;
bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr.

8. Radiatorer och värmeledningar.

9. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,

10. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.

11. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.

12. Eldstäder och braskaminer.

20180821017O2

13. Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

14. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.

15. Brandvarnare.

16. Elburen golvvärme och handdukstork.

Bostadsrättshavaren har samma underhålls- och reparationsansvar för förråd, carport eller annat lägenhetskomplement som för lägenheten enligt ovan.

På balkong eller altan som hör till lägenheten som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst, någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. Detta gäller i tillämpliga delar även om det finns ohyra i lägenheten. Lag (2003:31).

17. § Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 16, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).

2. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.

3. Radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.

4. Ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

5. Ytterdörr samt postbox.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

20180821101703

18. § Bostadsrättshavarens ansvar att inte utsätta andra för störning

Hänvisas till bostadsrättslagen samt föreningens boendepolicy.

19. § Förvaltning

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

20. § Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

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.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

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 § 20

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

22. § Upplösning av föreningen

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

23. § Hänvisningar

För frågor som inte regleras i dessa stadgar som t.ex:

- Rätt att utöva bostadsrätten.
- Tillträde till lägenheten.
- Upplåtelse i andra hand.
- Föreningens rätt att avhjälpa brist.
- Avsägelse av bostadsrätt.
- Förverkande av bostadsrätt.

- Avflyttning.
- Uppsägning.
- Tvångsförsäljning.

så gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

20180821101704