

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVEA

Nedanstående stadgar är antagna vid extra föreningsstämma
2023-10-28 och på ordinarie föreningsstämma **2024-03-24**
och ersätter tidigare stadgar från 2017-04-10.

§ 1 Firma och säte

Föreningens firma är Brf Svea med org nr 726000-2295.
Styrelsen skall ha sitt säte i Jönköpings kommun.

§ 2 Ändamål

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten med adress Drottninggatan 29 i Huskvarna samt att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta lägenheter i bostadsrättsform under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

§ 3 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 jan - 31 dec.

§4 Medlemskap

Bostadsrättsinnehavare är medlem i föreningen.
Styrelsen avgör vem som ska antas som medlem i föreningen.
Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge denne är bostadsrättsinnehavare.

§ 5 Avgift

Insats för bostadsrätt fastställs av styrelsen medan ändring av densamma skall beslutas av föreningsstämma.
Årsavgift beslutas av styrelsen och erläggs av bostadsrättsinnehavare månadsvis i förskott.
Årsavgiften avvägs så att den täcker föreningens löpande driftkostnader, ränta, amorteringar och avsättningar.
Styrelsen kan besluta att i avgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, renhållning, elektricitet skall erläggas efter yta, andelstal eller annan princip.
För hushållsel ansvarar lägenhetsinnehavare med sitt eget abonnemang.
Avgift i samband med överlåtelse, pantsättning beslutas av styrelsen och får uppgå till högst 500 kr / tillfälle.

§ 6 Fondering och årsresultat

Av årsavgiften avsättes 2 % till reparationsfond.
Avsättning till reservfond eller annat beslutas av föreningsstämma.
Årsresultatet i övrigt balanseras i ny räkning.

§ 7 Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordförande och kassör.
Åtgärder av väsentlig art skall beslutas av föreningsstämma.

§ 8 Styrelse

Styrelsen skall bestå av minst 3 och högst 5 personer och minst 1 och högst 2 suppleanter, som väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när minst hälften av medlemmarna är närvarande.

Styrelsen skall;

- * avge redovisning för det gångna året innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt fastställa årsavgift och upprätta budget för kommande verksamhetsåret.
- * upprätta / uppdatera investerings-, underhålls- och reparationsplaner.
- * efter behov, innan föreningsstämman, utföra besiktning av föreningens tillgångar.
- * senast 6 veckor före föreningsstämma till revisor överlämna redovisningen för det gångna året.
- * senast 2 veckor före föreningsstämma till medlemmarna distribuera kopia av årsberättelsen.

§ 9 Revision

En revisor väljs av ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorn skall;

- * verkställa revision av föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning.
- * framlägga revisionsberättelse senast 3 veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 10 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls före mars månad utgång.

Extra föreningsstämma skall hållas om styrelsen så beslutar eller om minst en fjärdedel av medlemmarna så önskar.

Kallelse till såväl ordinarie som extra föreningsstämma skall ske skriftligen eller digitalt, tidigast 6 veckor och senast 2 veckor före utsatt datum.

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma;

- * upprätta förteckning över närvarande medlemmar.
- * val av ordförande och sekreterare för stämman.
- * val av en person att jämte ordföranden justera stämmoprotokollet.
- * fråga om kallelse skett på behörigt sätt.
- * föredragning av styrelsens årsredovisning och revisorns berättelse.
- * fastställande av resultat- och balansräkning samt vinstdisposition.
- * beslut i fråga om styrelsens ansvarsfrihet.
- * beslut om ev. arvoden.
- * val av ledamöter och suppleanter till styrelsen.
- * val av revisor.
- * övriga ärenden, som angetts i kallelsen.

Föreningsstämmoprotokoll skall, justerat och klart, senast en månad efter stämman finnas tillgängligt för medlemmarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera personer äger en bostadsrätt tillsammans har dessa en (1) röst gemensamt.

Rösträtt är personlig eller utövas av ombud enl. lag eller skriftlig fullmakt (för 1 år i taget).

Omröstning sker öppet om ej annat begärs, vid lika röstetal avgörs val med lottning i andra frågor avgör ordföranderösten.

§ 11 Överlåtelse av bostadsrätt

Köpeavtal skall upprättas skriftligen och undertecknas av både köpare och säljare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om vilken lägenhet som avses samt pris och tillträdesdag. Motsvarande formkrav gäller även vid byte, arv eller gåva. Kopia av överlåtelsehandlingar skall tillställas styrelsen. Juridisk person äger ej rätt att förvärva bostadsrätt utan styrelsens medgivande. Ny innehavare får nyttja bostadsrätten endast om denne godkänns som medlem i föreningen. Dödsbo får nyttja bostadsrätten efter avliden bostadsrättsinnehavare. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen anmana dödsboet att inom sex (6) månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning / arvsskifte. I annat fall får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

§ 12 Avsägelse av bostadsrätt

Avsägelse av bostadsrätt skall ske skriftligen till styrelsen, varvid bostadsrätten efter tre (3) månader övergår till föreningen.

§ 13 Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättsinnehavare får ej använda lägenhet för annan ändamål än avsett. Föreningen får dock ej åberopa avvikelse som är av ringa betydelse. Bostadsrättsinnehavare får ej, utan styrelsens medgivande, utföra åtgärder i lägenheten, som innebär ingrepp i bärande konstruktioner, ändring eller påverkan av befintliga ledningar för vatten, värme eller avlopp. Ej heller åtgärder som förändrar fastighetens fasad eller ytskikt. Styrelsen får ej neka åtgärder som inte kan anses vara till skada eller olägenhet för föreningen. Bostadsrättsinnehavare får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om dessa kan anses medföra olägenhet eller men för föreningen eller annan medlem i föreningen. Bostadsrättsinnehavaren ska nyttja lägenheten på sådant sätt att omgivningen ej utsätts för störningar eller obehag som rimligen ej bör tålas. Bostadsrättsinnehavare skall på egen bekostnad hålla lägenheten, inklusive tillhörande utrymmen, i gott skick. För reparation p.g.a. brand- eller vattenskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppstått genom egen vårdslöshet eller försummelse. Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet eller egendom äventyras äger föreningen rätt avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad. Bostadsrättsinnehavare skall, efter bästa förmåga, delta i gemensamma arbetsuppgifter i föreningens verksamhet och för fastighetens skötsel och underhåll.

§ 14 Andrahandsuthyrning

Bostadsrättsinnehavare får, mot särskild avgift, upplåta hela, eller delar av, sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast efter styrelsens samtycke. Samtycke kan ej vägras om föreningen ej har befogad anledning att neka samtycke. Upplåtelsen skall gälla för bestämd tid, och förnyas för ett år i taget. Tvist ska avgöras i hyresnämnden. Föreningen har rätt att ta ut en avgift av medlemmen när denne hyr ut sin bostadsrätt i andra hand. Maxbeloppet är 10 % av gällande basbelopp per år (BRL § 7:14). Från och med 2024 uttas halva den maximala avgiften per mån vid andrahandsuthyrning.

§ 15 Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till bostadsrättslägenhet är förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om;

* bostadsrättsinnehavaren, trots påminnelse, underlåter betala insats, årsavgift eller annan avgift.

* upplåter lägenhet i strid med vad som sägs i § 14

* nyttjar lägenheten i strid med avsett ändamål enl §13

* nyttjar lägenheten , helt eller delvis, i brottslig eller annan jämförbar verksamhet .

Nyttjanderätten är ej förverkad om det skedda är av ringa betydelse ej heller om rättelse sker med omedelbar verkan.

Uppsägning måste ske senast inom en (1) månad efter att missförhållande blivit känt.

§ 16 Uppsägning och Avflyttning

Uppsägning skall vara skriftlig.

Föreningen har rätt att kräva uppsagd bostadsrättsinnehavare ersättning för uppkommen skada.

Sägs bostadsrättsinnehavare upp p.g.a. bristande betalning är denne skyldig flytta omgående, i andra fall tre (3) månader efter uppsägning om ej rättslig instans beslutar annat.

§ 17 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättsinnehavaren blivit uppsagd enl. fall som avses i §15 skall lägenheten snarast tvångsförsäljas enl regler i Bostadsrättslagen, om inte föreningen, bostadsrättsinnehavaren och kända borgenärer överenskommer annat. Försäljningen kan dock skjutas upp till dess att brister, som bostadsrättsinnehavaren svarar för, blivit åtgärdade.

§ 18 Föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning skall tillämpas regler enl. Bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

§ 19 Övriga bestämmelser

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som föreskrivs i Bostadsrättslagen och annan tillämplig lagstiftning samt av föreningen antagna särskilda ordningsregler.