

## STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MIN DEPÅ I ÄNGELHOLM

### FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

#### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Min Depå i Ängelholm.

Föreningen har till ändamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet upplåta lokaler, förråd och därmed jämförbara utrymmen åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lokal eller förråd.

Medlems rätt i föreningen p.g.a. sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen ska ha sitt säte i Ängelholm kommun, Skånes län.

### MEDLEMSKAP, UPPLÅTELSE OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

#### 2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får förvärvaren utöva bostadsrätten och tillträda lokalen eller förrådet endast om förvärvaren har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning samt referenser avseende sökanden.

#### 3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

#### 4 §

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lokal i andra hand till annan för självständigt brukande endast med styrelsens samtycke.

Bostadsrättshavaren skall skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lokalen skall upplåtas. Bostadsrättshavaren skall till föreningen uppge aktuella kontaktuppgifter eller annan kontaktperson innan upplåtelse får ske.

2026040204473

Samtycke behövs dock inte om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lokal i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavaren får inte upplåta eller använda lokalen på ett sätt som kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

## **INSATS OCH AVGIFTER M M**

### **5 §**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgifterna fördelas på lokalerna i förhållande till lokalernas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma. Styrelsen äger rätt att besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning och el skall utgå baserat på förbrukning eller yta. Styrelsen kan besluta att ersättning för bredband och andra kommunikationstjänster samt andra kostnader hänförliga till fastigheten får fördelas per lokal. Detsamma gäller även installations- och anslutningskostnader.

Upplåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift fås ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp, överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Upplåts en lokal i andra hand får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **6 §**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lokalen i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lokalkomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar för lokalens inre underhåll samt för samtliga installationer och utrustning som betjänar endast den egna lokalen, i den mån sådana finns, om inte annat särskilt anges.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa finns i lokalen och inte tjänar fler än en lokal
- lås, beslag och tillhörande utrustning som hör till lokalen, såsom låscylinder, handtag och liknande, dock inte ytterdörr, port eller motsvarande som föreningen svarar för
- icke bärande innerväggar samt ytskikt på väggar, golv och tak
- lokalens lister, foder samt innerdörrar
- elektriska installationer i lokalen, såsom brytare, eluttag och fasta armaturer samt ledningar efter elcentral/säkringsskåp
- ventilationsdon
- fönster- och dörrglas samt tillhörande beslag och handtag, inklusive invändig målning

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, el och vatten om föreningen har försett lokalen med ledningarna och dessa tjänar fler än en lokal. Detsamma gäller för ventilationskanaler och andra gemensamma anläggningar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren i enlighet med bestämmelserna i Bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan utrustning som föreningen svarar för.

Om till lokalen hör förråd, garage eller annat lokalkomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i sådant utrymme.

#### 7 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lokalens 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.

#### 8 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lokalen som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer.

#### 9 §

Föreningsstämman får i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lokalen som bostadsrättshavaren svarar för.

#### 10 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lokalen. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att åtgärden inte är till skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller anmälan enligt plan- och bygglagen, t.ex. ändring i bärande konstruktion eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, utgör alltid väsentlig förändring.

#### 11 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid användning av lokalen och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten samt att rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall tillse att detta även iakttas av personer som ges tillträde till lokalen eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Föremål som bostadsrättshavaren vet eller har skäligen anledning att misstänka är behäftat med ohyra får inte föras in i lokalen.

#### 12 §

Företrädare för föreningen har rätt att beredas tillträde till lokalen när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §.

När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lokalen på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lokalen när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

#### 13 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lokalen för annat ändamål än det avsedda.

Lokalen får inte heller användas eller upplåtas på ett sätt som kan medföra skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Föreningen får endast åberopa avvikelse från det avsedda ändamålet om avvikelsen är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem.

#### 14 §

Nyttjanderätten till en lokal som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagen förverkas bland annat om:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lokalen utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren upplåter eller använder lokalen på ett sätt som medför men för föreningen eller annan medlem
- lokalen används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren eller den som lokalen upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet orsakar att det finns ohyra i lokalen eller, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lokalen och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

- lokalen används för brottslig verksamhet eller på annat sätt i strid med lag eller myndighetsbeslut

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

#### 15 §

Enligt bostadsrättslagen skall föreningen i vissa fall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten till upphörande. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lokalen.

#### 16 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### 17 §

Har bostadsrättshavaren skilts från lokalen till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

### **STYRELSEN**

#### 18 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år och suppleanter väljs av föreningsstämman för ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

#### 19 §

Vid styrelsens sammanträde skall protokoll föras och justeras av ordföranden samt ytterligare en ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelseprotokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

#### 20 §

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

För giltigt beslut krävs enhällighet när det för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

22 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen och förvaltare har rätt att behandla personuppgifter i förteckningarna i enlighet med gällande dataskyddslagstiftning (GDPR).

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

## **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar 1 januari–31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens bestämmelser.

24 §

Föreningsstämman skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

25 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

## **FÖRENINGSSTÄMMA**

27 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 april och senast den 30 juni.

28 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall göra detta senast den 1 november eller den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

29 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorerna finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om antal ledamöter, revisorer och suppleanter
14. Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt §29
19. Avslutande

På extra föreningsstämma skall, utöver punkterna 1–7, endast förekomma ärenden för vilka stämman blivit utlyst och som angetts i kallelsen.

31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastighet eller till samtliga medlemmar genom utdelning, brev via postbefordran eller elektroniskt, dvs. via e-post eller SMS. Om kallelse sker via e-post eller SMS skall medlem skriftligen ha godkänt detta kallelsesätt.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Detta gäller ordinarie och extra föreningsstämma samt stämman som behandlar stadgeändring, likvidation eller fusion.

32 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet och skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Som närstående till medlemmen anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med medlemmen i rätt upp- eller nedstigande led, eller så att den ene är gift med den andres syskon.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

35 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

36 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

37 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, genom utdelning, brev via postbefordran eller elektroniskt, dvs. via e-post eller SMS. Om meddelande sker via e-post eller SMS skall medlem skriftligen ha godkänt detta meddelandesätt.

## **FONDER**

38 §

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärde eller i enlighet med upprättad underhållsplan.

## **VINST**

39 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lokalernas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Resultatet för föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

## **UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M**

40 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lokalernas insatser.

## **ÖVRIGT**

41 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.