



Brf Sockerbruket 2

STADGAR

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.

OM FÖRENINGEN

§1 Föreningens firma och säte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sockerbruket 2 (organisationsnummer 769623-4538). Föreningens styrelse har sitt säte i Lunds kommun, Skåne län.

§2 Bostadsrättsföreningen ända mål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler och utan tidsbegränsning. Upplåtelse 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE

§3 Rätt till medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Medlemskap i bostadsrättsföreningen kan beviljas fysik person som kommer att erhålla lägenhet med bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningen hus, eller övertar lägenhet med bostadsrätt i bostadsrättsföreningen hus.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta hen som bostadsrätthavare.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom sex veckor från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap bör bostadsrättsföreningen begära kreditupplysning avseende sökanden.

Medlem som ej längre äger bostadsrätt i föreningen förlorar sitt medlemskap; ansökan om utträde krävs ej.

§4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

AVGIFTER

§5 Årsavgift

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Ändringar ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för individuell mätning av driftskostnader enligt stycket ovan och administrativa kostnader i samband därmed samt ersättning för bredband, kabel-tv, telefoni och fastighetsavgift, ska erläggas med lika belopp per lägenhet. Vad gäller bredband och kabel-tv kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

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

§6 Överlåtelse och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse mm

Överlåtelse- och pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 procent av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Överlåtelseavgift betalas av köparen/förvärvaren av bostadsrätt.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 procent av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en bostadsrätt upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften proportionellt efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för att täcka kostnader förorsakade genom skada/åverkan på fastigheten eller genom att t.ex. hantverkare eller besiktningsmän inte kunnat beredas tillfälle till lägenhet eller lokal enligt överenskommelse samt enligt föreningens rätt till tillträde för löpande underhållsåtgärder och obligatoriska besiktningar. Avgiften ska högst svara mot den verkliga merkostnaden som åsamkats föreningen.

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

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

FÖRENINGSTÄMMA

§7 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

§8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

§9 Ändring av stadgar

Ändring av föreningens stadgar sker genom beslut på föreningsstämma. Beslut om ändring är giltigt om samtliga röstberättigande i föreningen är ense om det. Beslut är även giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

§10 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten eller som E-post.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra stämma.

§11 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§12 Ärenden på föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av ordförande på stämman.
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
4. Anmälan av ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden till styrelsen.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt §11.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska kallelsen utöver punkt 1-7 ovan ange de ärenden som ska behandlas.

§13 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får företrädas av valfritt ombud.

Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§14 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutna omröstning anses rösten ogiltig.

§15 Protokoll fört vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

Protokollet ska innehålla:

1. Röstlängden, som tas in i eller bifogas protokollet.
2. Föreningsstämmans beslut.
3. Om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt för bostadsrättsföreningens medlemmar.

Protokoll ska förvaras betryggande.

§16 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter 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.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§17 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode för styrelsens ledamöter.

STYRELSE

§18 Styrelse

Styrelsen består av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§19 Konstituering och beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltighet av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

§20 Styrelsens åligganden

Styrelsens åligganden är att

- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- 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,
- minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- senast en vecka före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§21 Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

§22 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.

Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

§23 Avyttring

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

§24 Protokoll vid styrelsesammanträden

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll.

Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§25 Lägenhetsförteckning

Styrelsen har skyldighet att föra lägenhetsförteckning.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt.

Utdraget ska ange

- lägenhets/lokalens beteckning, belägenhet, area (BOA/LOA eller motsvarande) och övriga utrymmen,
- dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
- bostadsrättshavarens namn,
- andelstal för bostadsrätten,
- vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten samt
- datum för utfärdandet.

UNDERHÅLL OCH AVSÄTTNINGAR**§26 Underhållsplan**

Styrelsen ska

- Upprätta en underhållsplan till stöd för genomförande av underhållet av föreningens fastighet
- årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga drift och underhåll av föreningens fastighet samt
- besiktiga föreningen egendom enligt plan.

§27 Avsättningar och användning av årsvinst

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, med ett belopp som säkerställer att underhållsplanen kan fullföljas. Styrelsen fattar beslut om beloppets storlek. Den vinst som kan uppstå för föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

BOSTADSRÄTTHAVARENS ANSVAR

§28 Bostadsrättshavarens ansvar för underhåll och reparationer

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten till annat ändamål än som bostad.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen, terrassen och uteplatsen på gårdsbjälklag om sådan ingår i bostadsrätten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Till lägenheten räknas

- 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 ytter- och innerdörrar,
- svagströmsanläggningar samt
- skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och tv samt digitalbox för tv.

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

Bostadsrättshavare svarar heller inte för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren. Föreningen kan inte nekas tillträde till lägenheten för att besiktiga och laga föreningens mätare/pulsgivare.

För reparationer på grund av brand eller vattenledningsskada ansvarar bostadsrätthavaren endast om skadan uppkommit genom hans egen vårdslöshet eller försummelse eller av någon som hör till hans hushåll. Bostadsrätthavare ansvarar även för skada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon som besöker hen som gäst eller någon annan som hen har inrymt i lägenheten eller någon som för hans räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrätthavaren själv är dock hen ansvarig endast om hen brustit i omsorg och tillsyn.

Om bostadsrätthavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Bostadsrätthavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd vid upplåtelse på mark på gårdsbjälklag göra ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenheten skick enligt i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§29 Bostadsrättshavarens ansvar för störningar i boendet

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska hen se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att det inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Hen ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överenskommelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av den som hen svarar för.

Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Om störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning kan föreningen säga upp bostadsrättshavaren.

§30 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke ska begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättsägaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Olovlig upplåtelse kan leda till förverkande av bostadsrätten.

§31 Förverkandegrunder

Förverkande av nyttjanderätten till en bostadsrätt med följande uppsägning eller avflyttning ska ske enligt gällande lagstiftning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR OCH RÄTTIGHETER

§32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att bostadsrättsföreningens egendom, med undantag av bostadsrättshavarens ansvar enligt ovan, är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta ledning och utrustning som bostadsrätthavaren enligt ovan ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens byggnad och som berör aktuell bostadsrätt.

§33 Tillträde till lägenheten och lokal

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken även om hens lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN

§34 Upplösning av föreningen

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29§ bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrätthavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

ÖVRIGT - MEDDELANDEN

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, på föreningens hemsida eller skickas ut som brev eller digital post.

Bostadsrättsföreningen får, då skriftlig kallelse krävs, enligt lag använda elektroniska hjälpmedel.

Medlemmarna bör tillse att föreningen har aktuell och gällande digital adress till minst en medlem i hushållet.