Registrerades av Bolagsverket
2023-03-14 14:46
R122593/23

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Björkliden i Kärna

Organisationsnummer: 716402-7836

Antagna vid föreningsstämma: 2022-11-14 och 2023-02-11

Registrerade hos Bolagsverket: 2023-03-

Innehåll

Föreningen....3

§ 1. Föreningens namn....3
§ 2. Verksamhet....3
§ 3. Säte....3

Medlemskap....3

§ 4. Medlemskap....3

Avgifter till föreningen....3

§ 5. Årsavgift och andelstal....3
§ 6. Andra avgifter....4

Föreningens styrelse....4

§ 7. Styrelse....4
§ 8. Firmateckning och befogenheter....4

Årsredovisning, räkenskaper och revision....5

§ 9. Räkenskapsår....5
§ 10. Årsredovisning....5
§ 11. Resultatdisposition....5
§ 12. Revisorer....5

Föreningsstämma....5

§ 13. Kallelse till föreningsstämma....5
§ 14. Ordinarie föreningsstämma....5
§ 15. Ärenden på ordinarie föreningsstämma....6
§ 16. Extra föreningsstämma....6
§ 17. Medlems röst....6
§ 18. Röstning och minoritetsskydd....7
§ 19. Särskilda villkor för vissa beslut....7
§ 20. Ändring av stadgar....7

Andrahandsupplåtelse....7

§ 21. Upplåtelse av lägenhet i andra hand....7

Underhåll av lägenheten....8

§ 22. Bostadsrättshavarens ansvar....8
§ 23. Bostadsrättsföreningens ansvar....9
§ 24. Förändring i lägenhet....9

Underhåll av fastigheten och underhållsfonder....10

§ 25. Underhåll....10

Övrigt 10

§ 26. Meddelanden till medlemmarna....10
§ 27. Annan lagstiftning....10
§ 28. Upplösning....10

Föreningen

§ 1. Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Björkliden i Kärna.

§ 2. Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, inklusive mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Upplåtelsen sker utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3. Säte

Styrelsen har sitt säte i Linköping, Östergötlands län.

Medlemskap

§ 4. Medlemskap

Medlemskap avgörs av styrelsen med hänsyn till de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och bestämmelserna i bostadsrättslagen. Medlemsansökan ska vara skriftlig och ska besvaras så snart som möjligt.

Medlemskap kan beviljas fysisk person som förvärvar bostadsrätt i föreningens hus. Om det kan antas att den som förvärvat en bostadsrätt inte tänkt bosätta sig permanent i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. En överlåtelse är ogiltig om den, som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till, inte antas som medlem i föreningen.

En juridisk person, som inte är en kommun eller region, ska vägras medlemskap.

Gåva ska hanteras som överlåtelse, det vill säga, den som får en bostadsrätt, eller del av en bostadsrätt, ska söka medlemskap i föreningen på samma sätt som den som köper en bostadsrätt.

Avgifter till föreningen

§ 5. Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande röstar ja.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:

- värme
- vatten
- el
- renhållning

- tv
- bredband
- telefoni.

§ 6. Andra avgifter

Föreningen har rätt att ta ut:

- överlåtelseavgift
- pantsättningsavgift
- avgift för andrahandsupplåtelse.

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften får högst vara 2,5 % av prisbasbeloppet[1]. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara högst 1 % av prisbasbeloppet[1].

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp[1]. Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

Föreningens styrelse

§ 7. Styrelse

Styrelsen ska bestå av fem styrelseledamöter och två styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Även personer som inte är medlemmar kan väljas till styrelseledamöter och suppleanter, men det måste vara en myndig person som varaktigt bor i föreningens fastighet.

Styrelsen konstituerar sig själv, utom ordförande som utses av föreningsstämman.

Styrelsen är beslutsför när minst tre styrelseledamöter är närvarande.

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är endast tillgängliga för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 8. Firmateckning och befogenheter

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två styrelseledamöter i förening som utses av styrelsen.

Styrelsen får besluta om kostnader för åtgärder i fastigheten upp till 15 prisbasbelopp[1]. Föreningsstämman beslutar om kostnader för åtgärder i fastigheten som överstiger 15 prisbasbelopp[1].

1 Prisbasbeloppet beräknas enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Årsredovisning, räkenskaper och revision

§ 9. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 juli – 30 juni.

§ 10. Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 11. Resultatdisposition

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.
Vinst kan delas ut till medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser om föreningsstämman bestämmer det.

§ 12. Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma två revisorer och två suppleanter, varav en revisor och en suppleant ska vara auktoriserad revisor. Till revisor kan även väljas ett registrerat revisionsbolag. För ett registrerat revisionsbolag utses ingen suppleant.

Föreningsstämma

§ 13. Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse till föreningsstämma ska delas ut i brevlåda eller via e-post till samtliga medlemmar tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

§ 14. Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas i november.
Styrelsen ska presentera datum för ordinarie föreningsstämma senast den första september.
Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den sista september. Ärendet ska tas med i kallelsen till föreningsstämman.

§ 15. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid föreningsstämman.
4. Val av protokollförare.
5. Val av en justerare tillika rösträknare att jämte ordförande justera protokollet
6. Fråga om föreningsstämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av ordförande för föreningen.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Tillsättande av valberedning.
18. Frågor som styrelsen hänvisat till föreningsstämman samt ärenden som medlem anmält till stämman.
19. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.
20. Föreningsstämmans avslutande.

Det justerade protokollet från föreningsstämman ska vara tillgängligt för medlemmarna senast fyra veckor efter stämman.

§ 16. Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas om styrelsen eller revisorerna begär det skriftligen.
Extra föreningsstämma ska också hållas om minst 4 röstberättigade medlemmar begär det skriftligen.

Begäran om extra föreningsstämma ska innehålla den eller de ärenden som ska behandlas på föreningsstämman.

Utöver punkterna 1-7 och 20 ska dagordningen endast innehålla de ärenden som föreningsstämman blivit utlyst för och som angivits i kallelsen till föreningsstämman.

§ 17. Medlems röst

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt på 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 att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda en medlem.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en medlem gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- en annan medlem
- make, maka, eller registrerad partner
- annan närstående, som varaktigt sammanbor med medlem

§ 18. Röstning och minoritetsskydd

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal har föreningsstämmans ordförande utslagsröst. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid personval anses den som har fått flest röster vara vald.
Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte föreningsstämman före valet beslutat något annat.

Föreningsstämman kan besluta att sluten omröstning ska genomföras.
Vid personval ska sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 19. Särskilda villkor för vissa beslut

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

§ 20. Ändring av stadgar

Ett beslut om ändring av stadgarna är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Beslutet är även giltigt, om det har fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare föreningsstämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare föreningsstämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare föreningsstämman gått med på beslutet.

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering.
Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Andrahandsupplåtelse

§ 21. Upplåtelse av lägenhet i andra hand

En bostadsrättshavare får endast upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Samtycke behövs dock inte om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten innehas av en kommun eller en region.

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

Underhåll av lägenheten

§ 22. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre i lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att anmäla fel och brister på sånt som är föreningens ansvar till styrelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll och reparation av:
- ytskikt på rummens alla väggar, golv och tak
- målning av insidan av dörrar och fönster
- innerdörrar
- lister och foder
- målning av radiatorer och tillhörande vattenledningar
- golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp som är åtkomliga inne i lägenheten och inte är stamledningar
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, tv, data med mera), kanalisationer, brytare, eluttag, och fasta armaturer i lägenheten
- målning av ventiler och luftinsläpp
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC ansvarar bostadsrättshavaren även för:
- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring förutsatt att det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler i lägenheten som inte hör till stamledningar
- handdukstork

I köket ansvarar bostadsrättshavaren för inredning och utrustning:
- vitvaror
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler i lägenheten som inte hör till stamledningar
- rensning av vattenlås

Bostadsrättshavaren ansvarar för:
- renhållning och skötsel av den egna lägenhetens uteplats, gräsytor, rabatter, egen ingång samt snöskottning av egen ingång
- åtgärder i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare, såsom reparationer, underhåll, installationer, ombyggnader, tillbyggnader m.m.
- reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen

Bostadsrättshavaren ansvarar för skador som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av:
- bostadsrättshavaren
- någon som hör till hushållet eller besöker hushållet
- någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning

Reparationer och underhåll ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§ 23. Bostadsrättsföreningens ansvar

Föreningen svarar för underhåll och reparationer av fastigheten och dess gemensamma utrymmen förutsatt att bostadsrättshavaren inte är ansvarig i enlighet med § .

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av inredning och installationer som föreningen försett lägenheten med:

- ventilationsanläggningen och köksfläktar som föreningen försett lägenheten med
- stamledningar, det vill säga ledningar för avlopp, elektricitet, vatten, inklusive kranar och avstängningsventiler, och ledningar för informationsöverföring samt ventilationskanaler, vilka tjänar mer än en lägenhet
- ledningar för avlopp, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten
- vattenfyllda radiatorer inklusive termostater och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)
- målning av utsidan på ytterdörrar, altandörrar och fönster
- glas, kassetter, bågar, gångjärn, beslag, tätningslister, handtag, låsanordningar och lås inklusive nycklar på ytterdörrar, altandörrar och fönster

Föreningen ansvarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

Björkliden 99-101 och 137-139 (femmorna i parhus) är upplåtna med färdiginredda övervåningar, inklusive takkupa, tak- och gavelfönster. Övriga lägenheter i föreningen är upplåtna med inredningsbara vindar, vilket innebär att bostadsrättshavarna själva ansvarar för eventuella takkupor, tak- och gavelfönster.

§ 24. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd göra

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

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

Om en lägenhet tillförs extra utrustning, inventarier eller annat av bostadsrättshavaren, ansvarar denne för de merkostnader föreningen kan drabbas av i egenskap av fastighetsägare. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Installationer samt underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att skaffa nödvändiga tillstånd såsom byggnadstillstånd med mera.

Underhåll av fastigheten och underhållsfonder

§ 25. Underhåll

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek nästa år och en flerårsbudget för att säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta och vid behov uppdatera en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år göra en översyn av föreningens egendom och vid behov anlita extern kompetens.

Övrigt

§ 26. Meddelanden till medlemmarna

Föreningen kan använda elektroniska hjälpmedel för information och kallelser.
Den som av någon anledning hellre vill ha information och kallelser på papper kan begära att få det.

§ 27. Annan lagstiftning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

§ 28. Upplösning

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