

## **STADGAR**

Revision 2018

### **FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL**

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tofsmesen nr 6.

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Göteborg.

### **RÄKENSKAPSÅR**

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

### **MEDLEMSSKAP**

§ 5

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av bostadsrättslagen.

§ 6

Som medlem godkänns ej juridisk person.

§ 7

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt.

### **AVGIFTER**

§ 8

För lägenheten utgående årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i § 10 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelse.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

§ 9

Avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften är 10 % av ett prisbasbelopp per år, fördelat per månad. Avgiften läggs som en extra post på månadsavgiften.

## AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDING AV ÅRSRESULTAT

§ 10

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande min 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller fond för yttre underhåll bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering dock lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det resultat, som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras eller fonderas.

## STYRELSE OCH REVISORER

§ 11

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter samt högst 5 suppleanter. Det får finnas högst en styrelseledamot eller suppleant per bostadsrätt. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en mandatperiod på två år, halva antalet växelvis vartannat år, på ordinarie stämma för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits.

Suppleant inträder som ordinarie ledamot i styrelsen, när vald ledamot lämnar sitt uppdrag före mandatperiodens slut.

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

§ 15

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger rätt att inteckna föreningens fasta egendom.

§ 16

Styrelsen åligger;

att avge redovisning av förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten (förvaltningsberättelse), samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning);

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret;

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt;

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen;

§ 17

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper, utses årligen vid ordinarie föreningsstämma, för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits, en auktoriserad revisor och en revisorssuppleant. Till revisor kan även utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Revisor åligger;

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt;

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse;

## FÖRENINGSSTÄMMA

§ 18

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. Motioner och ärenden som medlemmar önskar få behandlade på föreningens stämma skall skriftligen inlämnas till styrelsen senast före mars månads utgång eller den tidpunkt som styrelsen anger i kallelse till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden skall anslås på föreningens informationsplats samt via e-post sex veckor innan stämman. Årsredovisning, revisionsberättelse, budget och information om övriga anmälda ärenden skall skickas per e-post, alternativt lämnas i brevlådan för medlemmar utan e-post, senast en vecka före ordinarie föreningsstämma.

§ 19

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheterna därtill föranledda och skall där jämte av styrelsen utlysas då revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen göra skriftlig anmälan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till extra stämma skall ange de ärenden, som skall förkomma på stämman. Den skriftliga kallelsen skall anslås senast två veckor före extra stämma.

§ 20

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Val av ordförande vid stämman
5. Val av sekreterare
6. Val av två justeringsmän
7. Fråga om kallelsen till stämman behörigen skett
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisionsberättelse
11. Fastställande av resultat- och balansräkning
12. Fråga om användande av uppkommen vinst och förlust
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Förslag till budget och årsavgifter
15. Fråga om arvoden
16. Val av antal ledamöter och suppleant
17. Val av ordförande jämte ledamöter och suppleanter
18. Val av revisor och suppleant
19. Val av valberedning
20. Övriga anmälda ärenden
21. Stämmans avslutande

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 21

Vid stämman fört protokoll skall senast inom två veckor göras tillgängligt för medlemmarna.

§ 22

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val av ledamöter genom lottning medan i andra frågor den mening gäller som biträds av stämmans ordförande. De fall – bland annat ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen.



## UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

### § 23

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast överlåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingarna skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttags, skall även den anges.

### § 24

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket, får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död, eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

### § 25

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom/henne som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående, som varaktigt sammanbodde med honom/henne.

### §26

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

## AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

### § 27

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen, vid det månadsskifte, som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senaste månadsskifte som angivits i denna.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### § 28

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenhet jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak, som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmatur eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet, telefon, tv, data och motsvarande intill mätarplats med vilken föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenskada endast om skadan uppkommit genom hans/hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller som gästar honom/henne eller av annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte har vållat, gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon bort iaktta.

Tredje stycket första punkten, äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

### § 29

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

### § 30

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara ordning och skick inom fastigheten. Han/hon skall följa de ordningsregler samt övriga särskilda föreskrifter, som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som åligger honom/henne själv, iakttas även av dem för vilka han/hon svarar för enligt tidigare paragraf.

### § 31

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenhet, när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

### § 32

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke, i andra hand upplåta lägenhet i dess helhet till annan än medlem.

Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl till upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 33

Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 34

Har bostadsrättshavare fordran på föreningen skall denna skriftligen tillställas styrelsen för åtgärd och beslut.

§ 35

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver 7 vardagar efter förfallodagen;
2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand;
3. om lägenheten används i strid med tidigare paragrafer;
4. om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten;
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas, eller bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare;
6. om tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt;
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom/henne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldighet fullgörs.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last, är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållanden, som avses i första stycket punkt 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

## ÖVRIGA BESTÄMMELSER

§ 36

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

§ 37

I allt varom ej här ovan stadgats, gäller lagen om bostadsrätt, ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

## ÄNDRING AV STADGAR

### § 38


Det är bara föreningsstämman som kan besluta om ändring av stadgarna.

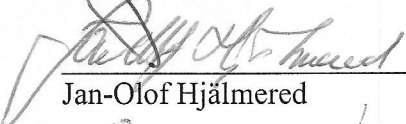
Om samtliga medlemmar är överrens om stadgeändringen, räcker det med beslut på en enda föreningsstämma. Observera att det inte räcker med att samtliga medlemmar som är på stämman röstar för en ändring, utan att samtliga föreningens medlemmar måste vara överens. I annat fall måste beslutet fattas på två av varandra följande stämmor (extra eller ordinarie). På den andra stämman måste då minst två tredjedelar av de röstande medlemmarna, på den andra stämman gå med på beslutet. Den andra stämman får inte hållas för tätt på den första.

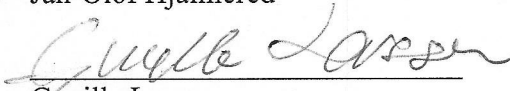
När det gäller vissa stadgeändringar måste minst tre fjärdedelar av de röstande på den andra stämman rösta för förslaget, såvida inte samtliga röstberättigade är överens redan på den första stämman. Detta gäller stadgeändringar som innebär att sättet att räkna ut årsavgifterna ändras.

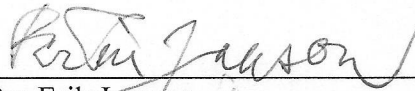
Om tillräcklig majoritet inte uppnås vid den andra stämman har förslaget fallit.

En bestyrkt kopia av protokollen från båda stämmorna skall skickas till föreningsregistret, tillsammans med två bestyrkta exemplar av stadgarna. Anmälan skall dessutom innehålla föreningens organisationsnummer och firma uppgifter om vad ändringen avser och vara undertecknad av en styrelseledamot.

  
\_\_\_\_\_  
Jan-Peter Idström

  
\_\_\_\_\_  
Jan-Olof Hjalmered

  
\_\_\_\_\_  
Gunilla Larsson

  
\_\_\_\_\_  
Per-Erik Jansson

  
\_\_\_\_\_  
Jan Ekberg



## **Från Bopärmen:**

### **Andrahandsuthyrning**

Du som lägenhetsinnehavare får hyra ut din lägenhet i andra hand först efter att ha inhämtat styrelsens godkännande. Uthyrningsperioden är tidsbegränsad till högst ett år. En skriftlig ansökan där du preciserar uthyrningsperiod samt anger skäl till andrahandsuthyrningen skall i god tid lämnas till styrelsen. Beslut fattas på nästkommande styrelsemöte varför det är lämpligt att lämna ansökan minst en månad innan uthyrningsperioden börjar. Giltiga skäl till andrahandsuthyrning är till exempel längre utlandsvistelse, studier eller arbete på annan ort i Sverige samt samboskap på prov. När du fått styrelsens skriftliga godkännande skall en kopia på andrahandskontraktet lämnas till styrelsen. Därmed vet föreningen och grannarna vem som bor i lägenheten.

Skulle andrahandshyresgästen säga upp kontraktet före dess utgång, skall nytt godkännande inhämtas från styrelsen innan en ny andrahandsuthyrning får ske.

Det är inte tillåtet att hyra ut lägenheten i andra hand till en juridisk person.

Föreningen tar en avgift för andrahandsuthyrning. Avgiften är 10 % av ett prisbasbelopp per år, fördelat per månad. Avgiften läggs som en extra post på månadsavgiften.

I övrigt gäller Bostadsrättslagen.

### **Styrelsens svar beträffande andrahandsuthyrning**

Styrelsen i BRF Tofsmesen 6 godkänner härmed att du hyr ut din bostadsrättslägenhet i andra hand till

.....

.....

under perioden.....

En kopia av andrahandskontraktet skall lämnas till styrelsen innan uthyrningsperioden påbörjas. En avgift för andrahandsuthyrningen på 10 % av ett prisbasbelopp per år, fördelat per månad, läggs som en extra post på månadsavgiften.

Skulle andrahandshyresgästen säga upp andrahandskontraktet före kontraktets utgång skall nytt tillstånd inhämtas från styrelsen innan en ny andrahandsuthyrning får ske. Det är inte tillåtet att hyra ut lägenheten i andra hand till en juridisk person.

Tänk på att det åligger dig som bostadsrättsinnehavare att se till att månadsavgifterna och andra eventuella avgifter betalas till föreningen i tid. Likaså är du ansvarig för eventuella kostnader som skulle kunna uppstå om något i lägenheten eller huset skulle skadas på grund av din hyresgäst. Se alltså till att din lägenhet är ordentligt försäkrad även under uthyrningsperioden.

För Bostadsrättsföreningen Tofsmesen 6

Göteborg den .....

.....  
Styrelsens ordförande

.....  
Styrelserepresentant