

Stadgar för Brf Salvator

Antagna på föreningsstämman den 29 maj 2024

§1 Föreningens namn

Föreningens namn och firma är Bostadsrättsföreningen Salvator.

§2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan inkom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

§3 Juridiska personer

Juridiska personer tillåts inte bli medlemmar i föreningen och kan inte inneha bostadsrätt.

§4 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Helsingborgs kommun, Skåne län.

§5 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje bostadsrätt. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en bostadsrätt beräknas så att den, i förhållande till bostadsrättens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje bostadsrätts värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Om inte avgifterna betalas i rätt tid har föreningen rätt att ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

§6 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp.

Upplåts en bostadsrätt under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

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

§7 Andrahandsupplåtelse

Endast om synnerliga skäl kan anses föreligga får en bostadsrättshavare upplåta sin bostadsrätt i andra hand till annan för självständigt brukande. Dylik upplåtelse kan främst anses komma i fråga till släkting eller bekant.

Bostadsrättshavare skall i god tid (minst tre månader) skriftligen ansöka hos styrelsen, med angivande av skälen till upplåtelsen, vilken tid den skall pågå, till vem den skall ske samt de ytterligare upplysningar som rimligen kan vara erforderliga. Dock kan upplåtelse tillåtas för längst ett år, och vid eventuell förlängning, skall bostadsrättshavaren göra förnyad ansökan till styrelsen. Finner styrelsen då, i samråd med samtliga i föreningen, att bostadsrättshavaren har grundade skäl för upplåtelsen och att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke, kan styrelsen besluta om fortsatt tillstånd för uthyrning. Detta skall vara skriftligt och innehålla eventuella villkor.

§8 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en bostadsrätt som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
- Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter bostadsrätten i andra hand,
- Om upprepade brott mot föreningens ordningsstadga företas.
- Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd genomför ombyggnad av bostadsrätt enligt §18.

§9 Styrelse

Valbar till föreningens styrelse är myndig person som är bosatt i föreningens fastighet, dock endast en person från varje bostadsrätt.

Styrelsen skall bestå av ordföranden och fyra andra ledamöter samt högst två styrelsesuppleanter.

Samtliga ledamöter väljs på två (2) år. Vid val av ordförande väljs ytterligare en (1) ledamot. Året efter väljs övriga ledamöter. Styrelsesuppleanterna väljs alltid för en tid av ett (1) år. Med år menas i detta sammanhang tiden mellan två ordinarie föreningsstämmor. Styrelsen beslutar vid ett konstituerande styrelsemöte om vem som skall vara sekreterare och kassör samt vilka, minst två personer, som skall teckna föreningens firma.

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

Styrelsen äger rätt att utse arbetsgrupper för särskilda ändamål och beslutar om dess arbetsordning, vilket även gäller för valberedningens arbetsordning.

§10 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning, utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§11 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§12 Årsredovisning

Styrelsen skall lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma och revisorerna skall avge revisionsberättelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§13 Motioner

Förslag från bostadsrättshavare för beslut på ordinarie föreningsstämma skall vara styrelsen skriftligen tillhanda senast den 31 mars.

Motioner, styrelsens förslag och styrelsens rekommendation till beslut om motionerna skall medsändas kallelsen.

§14 Ärenden vid ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

1. Val av ordförande och sekreterare vid föreningsstämman.
2. Godkännande av röstlängden.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.

5. Fastställande av dagordningen.
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Inkomna motioner och styrelsens förslag.
11. Styrelsens förslag till budget och UH-plan samt godkännande av budget.
12. Val av styrelsens ordförande.
13. Val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter enligt §9.
14. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter enligt §10.
15. Val av valberedning om lägst en och högst tre ledamöter.
16. Föreningsstämmans avslutande.

§15 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen skall utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före såväl ordinarie som extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas personligen till samtliga bostadsrättshavare genom brev i postfacken och/eller via e-post.

Andra meddelanden till bostadsrättshavare och/eller hyresgäster anslås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet och/eller via e-post eller brev i postfacken.

§16 Medlems röst

Varje medlem har rösträtt. Vid votering på föreningsstämma kan dock endast en (1) medlem avlägga röst per bostadsrätt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. Medlem väljer fritt vem som ska vara ombud eller biträda denne.

§17 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla bostadsrätten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till bostadsrätten
- Glas i fönster och dörrar
- Bostadsrättens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer. Däremot för vattenarmaturer eller av anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett bostadsrätten med, dock inte om de tjänar mer än en bostadsrätt.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i bostadsrätten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i bostadsrätten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i bostadsrättshavarens bostadsrätt.

§18 Förändring i bostadsrätt

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i bostadsrätten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av bostadsrätten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§19 Försäkring

Bostadsrättshavare är skyldig teckna för bostadsrättsinnehav lämplig försäkring hos ackrediterat försäkringsinstitut. Sådan försäkring skall bland annat särskilt täcka risker vid brand och ansvar samt vid anmodan uppvisas för styrelsen.

§20 Underhåll

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt vartannat år besiktiga föreningens egendom.

§21 Fonder

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §20. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas i ny räkning.

§22 Upplösning av föreningen

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

§23 Övrigt

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