

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kungsspiran

1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Kungsspiran .

2 Säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Skellefteå.

3 Bostadsrättslagen m.m. och dessa stadgar

För bostadsrättsföreningar och dess förvaltning tillämpas bland annat bostadsrättslagen, vilken till stor del är tvingande, och lagen om ekonomiska föreningar. Dessa stadgar reglerar sådant som enligt lag måste eller får behandlas i föreningens stadgar. I syfte att undvika dubbelreglering hänvisas i frågor som inte särskilt regleras i dessa stadgar till bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övriga tillämpliga författningar.

4 Ändamål och verksamhet

- 4.1 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och hyra ut lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.
- 4.2 Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

5 Insats och årsavgift

- 5.1 Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.
- 5.2 Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens löpande utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början, om inte styrelsen beslutar om annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.
- 5.3 Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.
- 5.4 För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet. Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.
- 5.5 Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än insatserna enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

6 Andra avgifter

- 6.1 Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.
- 6.2 Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.
- 6.3 För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Förvärvaren av bostadsrätten svarar för att överlåtelseavgiften betalas.
- 6.4 För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)
- 6.5 Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

- 6.5.1 För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme eller liknande utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.
- 6.6 Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

7 Styrelse

- 7.1 Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst fem styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.
- 7.2 Oaktat ovan har Ekeblad Invest 12 AB, org.nr 559379-1337, rätt att utse fyra styrelseledamöter till dess att samtliga byggnadsetapper enligt föreningens ekonomiska plan är slutbesiktigade och slutfakturerade och om nämnda bolag innehar bostadsrätter i föreningen. Det noteras att 9 kap. 12 § bostadsrättslagen innehåller föreskrift om att ett visst antal ledamöter måste utses på föreningsstämma.
- 7.3 Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av den eller de styrelsen utser och prokollförts.
- 7.4 Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas annan fysisk person. En majoritet av styrelseledamöterna ska dock vara medlemmar eller utgöras av a) person tillhörande medlems familjehushåll bosatt i föreningens hus eller b) av person som är legal ställföreträdare för medlem som är juridisk person. Ledamot utsedd av bolag nämnda i punkt 7.2 behöver inte vara medlem.

8 Revisor

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.

9 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari - 31 december.

10 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

11 Föreningsstämma

- 11.1 Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.
- 11.2 Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.
- 11.3 Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.
- 11.4 Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:
1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 2. godkännande av röstlängden
 3. val av en eller två justerare
 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 ska disponeras
 8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
 9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
 10. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter

11. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
 12. val av valberedning
 13. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
- 11.5 Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval och lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

12 Medlemskap

- 12.1 Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att neka medlemskap.
- 12.2 Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner, syskon, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

13 Medlems röst

- 13.1 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen också endast en röst.
- 13.2 En medlems rätt vid 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 det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

14 Bostadsrättshavarens ansvar

- 14.1 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.
- 14.2 Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar omfattar bland annat:
- ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum;
 - icke bärande innerväggar;
 - inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporlin, armaturer för vatten (blandare, duschmunstycken m.m.), köksinredning och vitvaror såsom kyl/frys, diskmaskin och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning;
 - lägenhetens ytter- och innerdörrar samt eventuella säkerhetsgrindar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar, dock att föreningen svarar för målning av ytterdörrens utsida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning;
 - glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster;
 - till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister m.m. samt målning, dock att föreningen svarar för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr;
 - målning av radiatorer och värmeledningar;
 - elektrisk golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavaren försett lägenheten med;
 - eldstäder och braskaminer, dock ej rökångar;
 - ledningar för vatten och avlopp, gas, elektricitet och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten;
 - golvbrunnar inklusive klämring, rensning av golvbrunnar och vattenlås;
 - köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd;

- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data etc.) i lägenheten, samt brytare, eluttag och fasta armaturer;
 - ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och eventuella filter;
 - värmepump, inkluderande drift, underhåll, reparation och filterbyten samt framtida utbyte av värmepump;
 - varmvattenberedare, för det fall lägenheten försetts med sådan som betjänar endast den aktuella lägenheten;
 - brandvarnare.
- 14.3** Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer som gjorts i lägenheten av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av lägenheten. Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel av och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att efterleva myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera dessa anordningar.
- 14.4** Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan.
- 14.5** Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt avrinning av dagvatten. Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt föreningens instruktioner.
- 14.6** 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 lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde iakttagit.
- 14.7** Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.
- 14.8** Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

15 Särskilt om solanläggningar

- 15.1** El producerad av lägenhetsspecifik solanläggning tillfaller aktuell bostadsrättshavare.
- 15.2** Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar enligt punkt 14 omfattar även solanläggning med tillhörande solpaneler, fästeanordningar, montagesystem, växelriktare, kablage, elmätare samt andra tillhörande delar.
- 15.3** För det fall takmonterad solanläggning inte ingår i upplåtelsen är bostadsrättshavare berättigade att själva installera solanläggning, förutsatt att erforderliga myndighetslov erhålls, bekostas och efterföljs av bostadsrättshavaren (innefattande bygglov) och att styrelsens riktlinjer kring utformning och installationskrav följs.

16 Förändring av lägenhet

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

17 Underhåll

Styrelsen ska 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 varje år besiktiga föreningens egendom.

18 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt punkt 17. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

19 Upplösning av föreningen

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