

Stadgar för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMYGEHUS HAVSBAD

Antagna 2011-05-14, senast ändrade 2016-06-04

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Smygehus Havsbad.

Organisationsnummer 716406-8608.

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen.

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

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Trelleborgs kommun, Skåne.

Räkenskapsår

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari -31 december.

Medlemskap

§ 5

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

Inträde i föreningen skall beviljas den/dem som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen.

Inträde i föreningen kan även beviljas den/dem som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus.

§ 6

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt eller av föreningen upplåten andel av bostadsrätt.

Insats, avgifter m m

§ 7

För varje bostadsrätt skall till säljaren betalas köpeskillning och till föreningen årsavgift, samt i förekommande fall tilläggsinsats. Årsavgiften fastställs av styrelsen.

Köpeskillningens storlek är en överenskommelse mellan säljare och köpare. Köpeskillning för av föreningen ägda andelar fastställs av styrelsen.

Årsavgift m.m.

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter enligt följande:

Ett andelstal (kapitaldel) fastställs som underlag för beräkningen av i årsavgiften ingående kapitaldel.

Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar samt andra kostnader vilka belöper på lån som, vid tidpunkten för fastställandet av andelstalet tagits upp för finansiering av föreningens fastighet och verksamhet. Andelstalet för kapitaldel fastställs av relationen mellan varje bostadsrätts grundinsats.

Förändring av andelstalet för kapitaldelen sker genom tilläggsinsatser. Erläggandet av tilläggsinsatser vid annat tillfälle än vid upplåtelsen kan endast ske i samband med konvertering av föreningens lån och är frivillig. Tilläggsinsats kan högst erläggas med bostadsrättens andel av respektive lån, samt av styrelsen fastställda belopp.

Ett annat andelstal (driftsdel) fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften övriga kostnader t ex driftskostnader, förvaltningskostnader, avskrivningar samt avsättning, minskat med övriga intäkter.

Räntekostnader och amorteringar samt andra kostnader som belöper på nyupptagna lån eller lån som ej berörts vid fastställande av andelstal för kapitaldelen fördelas enligt grundinsatsen.

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsutgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Särskild debitering

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.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än grundinsats bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Övriga avgifter

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar t ex upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

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

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 8

Avsättning för föreningen ävilande underhållsskyldighet skall göras årligen enligt upprättad underhållsplan.

Styrelse**§ 9**

Styrelsen ska bestå av lägst fem och högst sju ledamöter, samt högst två suppleanter.

Ledamöter väljs på en period av två år.

Suppleanter väljs på period av ett år.

Valen sker vid ordinarie stämma.

§ 10

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig, och vid lika röstetal den mening, som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet, när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 11

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet.

Styrelsen kan dessutom utse högst fyra styrelseledamöter att, antingen två i föreningen eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person, teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 12

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

§ 13

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.

§ 14

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse)

samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning)

och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, ombesörja besiktning av föreningens fastigheter samt inventering av övriga tillgångar

och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt

att i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 15

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits minst en revisor minst och minst en revisorssuppleant, av vilka minst en skall vara auktoriserad eller godkänd revisor.

§ 16

Revisorn skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorn skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre veckor efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisning.

Föreningsstämma**§ 17**

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner anledning till detta samt då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

Ordinarie föreningsstämma skall vartannat år hållas i Smygehavn och vartannat år i Stockholm.

§ 18

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast 1 mars.

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

- a. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- b. Val av ordförande och sekreterare vid stämman
- c. Val av två justeringsmän
- d. Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning
- e. Fastställande av dagordningen
- f. Föredragning av styrelsens årsredovisning
- g. Föredragning av revisionsberättelse
- h. Fastställande av resultat- och balansräkning

- i. Beslut hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
- j. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- k. Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och revisorer
- l. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- m. Val av revisor(er) och revisorssuppleant(er)
- n. Val av valberedning
- o. Fråga om arvoden, rese- och traktamentsersättningar till styrelseledamöter och suppleanter
- p. Beslut om var nästa års föreningsstämma skall hållas
- q. Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt punkt a) till e) ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

§ 20

Stämmoprotokoll skall senast inom två veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Stämmoprotokollet noteras på föreningens hemsida.

§ 21

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

Bostadsrättshavare/andelsägare kan representeras av ombud.

Ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt som lämnas till stämmans sekreterare. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdats.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

Vid lika röstetal avgöres val genom lottnings. I andra frågor gäller den mening om biträds av ordföranden. Stämmofrågor bl.a. fråga om ändring av dessa stadgar - som för giltighet fordrar särskild röstövertikt behandlas i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22

Föreningen äger upplåta andel av bostadsrätt.

Bostadsrätt eller andel av bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt blivande medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen skall, förutom upplåtarens namn och andelsnummer, innehålla fullständigt namn, adress och personnummer på den, till vilken bostadsrätt/andel av bostadsrätt upplåts samt köpesumma

§ 23

Den, till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått, är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen, som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare/andelsägare.

§ 24

Överlåtelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt skall ske med ett köpebrev som undertecknas av överlåtare och förvärvare och insändes till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättshavare/andelsägare och medlem i föreningen, samt att noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 25

Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten upplåtits, avsäga sig andelen av bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare/andelsägare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten till föreningen på den dag som inträffar närmast efter en månad från avsägelsen, såvida ej annan överenskommelse träffats.

Vid avsägelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt, är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren/andelsägaren återbetala erlagda avgifter.

Bostadsrättshavarens/andelsägarens rättigheter och skyldigheter

§ 26

Bostadsrättshavaren/andelsägaren skall hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda desamma.

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av fastigheter, lägenheter, inventarier samt utrustning

§ 27

Bostadsrättshavaren/andelsägaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga någon förändring i lägenheten.

§ 28

Bostadsrättshavaren/andelsägaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastigheter i övrigt. Bostadsrättshavaren skall därvid ställa sig till efterrättelse för de föreskrifter, som föreningen meddelar.

§ 29

Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenheten, när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbeten. Föreningen eller dess representanter äger därvid rätt bereda sig tillträde till lägenheten med användande av reservnyckel, dock skall den besökande dessförinnan ha undersökt att tillträde inte kan beredas genom hemmavarande person.

§ 30

Bostadsrättshavare/andelsägare får icke använda lägenheten till andra ändamål än det avsedda

§ 31

Medlem som inte önskar nyttja sin andel äger rätt att andrahandsuthyra sin andel. Medlem ansvarar fullt ut för nyttjandet även vid andrahandsuthyrning.

§ 32

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt eller andel av bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren/ andelsägaren till avflyttning på de grunder som anges i bostadsrättslagen och därutöver

1. om lägenheten användes i strid med 30§.
2. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 28§ skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren /andelsägaren.
3. om strid 29§ tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren/ andelsägaren ej kan visa giltig ursäkt.
4. om bostadsrättshavaren/andelsägaren åsidosätter annan denne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen eller för annan medlem att skyldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren/andelsägaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande, som avses i punkterna 1-4 ovan, får ske endast om bostadsrättshavaren/andelsägaren underlåter att efter tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättshavaren/andelsägaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 33

Om föreningen upplöses och det uppstår överskott, skall det fördelas mellan andelsägarna/bostadsrättshavarna i förhållande till de grundavgifter som andelsägarna / bostadsrättshavarna inbetalt.

§ 34

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