

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRF THORA

Organisationsnummer: 746000-2244

§ 1. Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Thora.

§ 2. Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

§ 3. Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

MEDLEMSKAP OCH AVGIFTER

§ 4. Medlemskap

Inträde i förening kan beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse.

Ansökan om inträde i föreningen ska ske skriftligen till Styrelsen. Ansökan om medlemskap behöver inte bevitnas.

Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

Fråga om medlemskap avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att pröva frågan om medlemskap inom fyra veckor från att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen.

Anmälan om utträde ur bostadsrättsföreningen ska vara skriftlig. Anmälan om utträde ur bostadsrättsföreningen behöver inte bevitnas.

§ 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 kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets värme, vatten, el, renhållning, sophämtning, tv, bredband, telefoni, samt andra rörliga kostnader.

Bostadsrättshavaren ska betala årsavgiften i förskott månadsvis senaste den sista vardagen föregående månad.

§ 6. Andra avgifter

Föreningen kan ta ut följande avgifter:

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

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 enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Avgiften bestäms av styrelsen.

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Avgiften bestäms av styrelsen.

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). 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 ta ut avgifter för installation av fibernät i fastigheten samt för abonnemang av bredband. Avgifterna betalas med lika belopp för varje lägenhet och skall betalas i samband med betalningen av månadsavgiften.

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

§ 7. Utebliven årsavgift

Om årsavgiften inte betalas i utsatt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635).

STYRELSE, REVISORER, UNDERHÅLLSPLAN OCH ÅRSREDOVISNING

§ 8. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst 1 och högst 2 styrelsesuppleanter. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Till styrelseledamot kan den som är medlem i bostadsrättsföreningen väljas. Detsamma gäller för suppleanter.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande fordras dock för giltigt beslut att samtliga närvarande ledamöter ställer sig bakom beslutet.

Ordförande och kassör väljs av styrelsen. Ordförande och kassör väljs ur styrelsen.

§ 9. Styrelsens ansvar

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Om revisorerna gjort särskilda anmärkningar i revisionsberättelse ska styrelsen lämna skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10. Revisorer

Föreningen ska ha som lägst en och som högst två revisor, samt högst två revisorssuppleanter. Vid val av endast en revisor, ska en revisorssuppleant utses.

Revisor/-er och i förekommande fall suppleant/-er väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa föreningsstämma ägt rum.

§ 11. Räkenskapsår

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar perioden 1 januari - 31 december.

§ 12. Årsredovisning

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

§ 13. Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 14. Underhållsplan

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

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Styrelsens skall uppdatera underhållsplanen regelbundet. Dessutom ska styrelsen ombesörja att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning.

§ 15. Föreningens fonder

Inom föreningen ska följande fonder finnas:

- Fond för yttre underhåll, och
- Dispositionsfond.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 16. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Det ska genomföra minst en föreningsstämma per räkenskapsår.

§ 17. Ärenden på föreningsstämma

Medlem som önskar visst ärende behandlat på föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 18. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På den ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Val av en eller två justerare
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad
5. Godkännande av dagordning
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelse och dess suppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar

§ 19. Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt § 18 punkt 1 till 5 endast förekomma de ärenden för vilken stämman är utlyst och vilka angetts i kallelsen för stämman.

§ 20. Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma utformas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning till alla medlemslägenheter. Även medlemmar som har sin lägenhet utthyrd ska kallas till stämman.

Bostadsrättshavare som upplåtit sin lägenhet, ansvarar själv för att kallelsen når medlemmen efter att kallelsen delats ut till alla medlemslägenheter.

§ 21. 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 bostadsrätts-föreningen 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.

§ 22. Ombud och biträde vid stämman

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud: en annan medlem, medlemmens make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, eller barn.

ANSVARSFÖRDELNING

§ 23. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Detta innefattar även eventuell balkong och/eller takterass. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Till bostadsrättshavarens ansvar räknas:

- rummens väggar, golv och tak, samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av

- innersidor av fönstrens bågar och karmar
- radiatorer
- vattenarmaturer
- de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för

- målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom

- eget vållande
- vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

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.

Är bostadsrätten försedd med en balkong, terrass eller tomtyta åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning av dessa.

§ 24. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten
- åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostadsrättshavare att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

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

§ 25. Försummelse av bostad

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 26. Bostadsrättsinnehavarens ansvar för tidigare åtgärder

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder som vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 27. Försäkring

Bostadsrättsföreningen ansvarar för försäkring av alla medlemslägenheter genom ett tecknande av en fastighetsförsäkring och en kollektiv försäkring.

ÖVRIGT

§ 28. Information till bostadsrättsföreningens medlemmar

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller delas ut som brev till lägenheten.

§ 29. Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Styrelsen ska lämna tillstånd för upplåtelse i andra hand om det finns skäl för uthyrningen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Andrahandsuthyrning får endast ske till fysisk person.

Ett tillstånd för upplåtelse är begränsat till ett år. När tillståndet gått ut har styrelsen ingen skyldighet att förlänga tillståndet. Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor från styrelsen.

Bostadsrättshavaren är ansvarig för att de plikter som åligger medlemmen fullföljs enligt stadgarna.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS UPPLÖSNING

§ 30. Upplösning

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

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har enhälligt antagits av BRF Thoras samtliga röstberättigade medlemmar vid den ordinarie föreningsstämman 2024-06-16.

Styrelsen BRF Thora



Dejan Kosutic



Thomas Ehrstedt



Therese Hellberg



Åse Piltz