

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Göransgården

## Företagsnamn och säte

**1 §** Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Göransgården.

Bostadsrättsföreningen Göransgården benämns i dessa stadgar även föreningen.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

## Ändamål

**2 §** Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

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

## Medlemskap och övergång av bostadsrätt

**3 §** Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt i föreningens hus. Medlemskap får dock inte beviljas annan juridisk person än kommun eller region.

**4 §** Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

**5 §** I bostadsrättslagen finns detaljerade bestämmelser om övergång av bostadsrätt, såsom formkrav avseende överlåtelseavtalet, rätt till medlemskap, ogiltiga överlåtelser och ansvaret för förpliktelser vid övergång av bostadsrätter.

## Insats och avgifter

**6 §** Insats och avgifter fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

### *Årsavgift*

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadslägenheterna i förhållande till insatserna för bostadsrätterna. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter får beräknas efter förbrukning eller användning. Avgifter för värme, vatten och elektricitet får beräknas efter förbrukningen i respektive lägenhet, dock att en fast del av avgiften får bestämmas till lika belopp per lägenhet. Avgift för bredband får bestämmas till lika belopp per lägenhet eller, efter styrelsens godkännande, till lika belopp per hushåll.

### *Överlåtelseavgift*

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 procent av det prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för föreningens mottagande av underrättelse om

överlåtelsen. Överlåtaren och förvärvaren av bostadsrätten svarar solidariskt för att överlåtelseavgiften betalas.

#### *Pantsättningsavgift*

Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1 procent av det prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för föreningens mottagande av underrättelse om pantsättningen. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

#### *Andrahandsupplåtelse*

Avgift för andrahandsupplåtelse av en lägenhet får årligen motsvara högst 10 procent av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. Om lägenheten upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten i andra hand. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren.

#### *Andra avgifter*

Utöver de ovan de nämnda tjänsterna får föreningen ta ut avgifter för andra nyttigheter och tjänster som föreningen tillhandahåller medlemmarna, till exempel hyra av parkeringsplats etc.

#### *Betalningstidpunkter, dröjsmålsränta och inkassoavgifter*

Årsavgiften ska betalas månadsvis och vara föreningen tillhanda senast den sista bankdagen i den närmast föregående kalendermånaden. Övriga avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Om insats eller avgift inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt inkassoavgifter enligt föreskrifterna i inkassolagen och förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

**7 §** Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som att reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för lägenhetens

- tak, väggar och golv samt underliggande fuktisolerande skikt, golvbrunnar jämte klämring samt golvvärmeanläggningar. Bostadsrättshavaren svarar även för rensning av golvbrunn och vattenlås;
- inredning och utrustning;
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, el och bredband till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. Bostadsrättshavaren svarar vidare för ledningar och utrustning för svagströmsanläggningar som betjänar lägenheten, till exempel dörrklocka. Till den del svagströmsanläggningen finns utanför lägenheten ska bostadsrättshavaren iaktta den standard och utformning av utrustningen som tillämpas inom föreningen. Ifråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning. I fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren från och med lägenhetens undercentral (proppskåp). I fråga om bredband svarar bostadsrättshavaren för ledningar och utrustning från och med avlämningspunkten i lägenheten;
- inner- och ytterdörrar med tätningslister, handtag, lås och nycklar samt namnskylt på ytterdörrar. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning, dock lägst med den standard som den utbytta dörren hade. Ytterdörrarnas lås ska ingå i det låssystem som tillämpas inom föreningen och i övrigt även följa den standard och utformning som tillämpas inom

- föreningen. Namnskylt på ytterdörr ska följa den standard och utformning som tillämpas av föreningen. Bostadsrättshavaren svarar inte för målning av ytterdörrarna utsidor;
- fönstrens glas, bågar, beslag, gångjärn, låsanordning och tätningslister jämte invändigt foder och lister. Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstren med undantag för från utsidan synliga delar; samt
  - brandvarnare och annan brandskyddsutrustning som föreskrivs i lag eller myndighetsföreskrift/råd med avseende på bostadslägenheter.

Underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker bostadsrättshavaren eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för bostadsrättshavarens räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och dessa stadgar. Om föreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självriskan och eventuella åldersavdrag på den egendom som omfattas av försäkringen.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

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

**8 §** Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

- ingrepp i bärande konstruktion;
- installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten;
- installation eller ändring av anordning för ventilation;
- installation eller ändring av eldstad eller röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet,
- eller någon annan väsentlig förändring av lägenheten, såsom ändrad planlösning eller borttag av vägg (oavsett om väggen är bärande eller inte).

Bostadsrättshavaren ska i god tid innan någon av ovanstående åtgärder eller annan väsentlig förändring utförs i lägenheten ansöka om styrelsens tillstånd. Vid bedömning av om en åtgärd eller förändring fordrar styrelsens tillstånd har styrelsen tolkningsföreträde.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om styrelsen vägrar tillstånd kan bostadsrättshavaren få saken prövad i hyresnämnden. Bostadsrättshavarens ansvar för fel

och brister till följd av ändring av lägenheten framgår av bostadsrättslagen. Styrelsens tillstånd ska lämnas skriftligen. Bostadsrättshavaren ska bevara styrelsens besked om lämnat tillstånd och vid förfrågan kunna visa upp det.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls samt för att åtgärderna utförs på ett fackmannamässigt sätt.

**9 §** Bostadsrättshavaren är skyldig att när han eller hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar denne eller annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

**10 §** Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i bostadsrättshavarens lägenhet och förråd när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta ska läggas i bostadsrättshavarens brevlåda eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren, i fall som anges i första stycket, inte lämnar tillträde till lägenheten/förråd eller inte gör det på utsatt tid har föreningen rätt till ersättning för de merkostnader som därvid orsakas föreningen. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten/förråd kan föreningen begära handräckning.

**11 §** En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Om styrelsen vägrar lämna sitt samtycke kan bostadsrättshavaren få saken prövad av hyresnämnden, som under vissa förutsättningar kan lämna tillstånd till upplåtelsen. Styrelsens samtycke fordras inte i sådana fall som särskilt regleras i bostadsrättslagen.

**12 §** Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

**13 §** Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

**14 §** Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar sin insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

**15 §** Om bostadsrättshavaren åsidosätter vissa i bostadsrättslagen angivna skyldigheter kan nyttjanderätten till en bostadsrättslägenhet förverkas och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning och tvångsförsälja bostadsrätten.

## **Bostadsrättshavarens ansvar för skador på föreningens egendom**

**16 §** Bostadsrättshavaren svarar för skador på föreningens egendom som orsakas av bostadsrättshavaren, dennes familjemedlemmar, inneboenden, andrahandshyresgäster och andra gäster samt hantverkare och andra som utför tjänster för bostadsrättshavarens räkning, såsom flyttfirmor.

## **Föreningens rätt att i vissa fall överta reparations- och underhållsansvar från bostadsrättshavaren**

**17 §** Föreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren ska svara för, under förutsättning att sådant beslut fattats av föreningsstämma och avser åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

## **Föreningsstämma**

**18 §** Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång.

**19 §** Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärenden som önskas behandlade på stämman.

**20 §** På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Stämmans öppnande. Stämman öppnas av styrelsens ordförande eller den som styrelsen har utsett.
- 2) Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
- 3) Fastställande av röstlängd.
- 4) Val av stämмоordförande.
- 5) Val av två personer, tillika rösträknare, att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
- 6) Fråga om kallelse skett i stadgeenlig ordning.
- 7) Godkännande av dagordningen.
- 8) Föredragning av årsredovisningen.
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen.
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
- 14) Val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter.
- 15) Val av en eller två revisorer och eventuell revisorssuppleant.
- 16) Val av valberedning.
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- 18) Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1–7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.



**21 §** En medlem har rätt att få ett ärende behandlat vid den ordinarie föreningsstämman om medlemmen skriftligen begär det hos styrelsen inom den tid som styrelsen beslutar inför varje ordinarie föreningsstämma, vilken ska vara minst fem dagar och högst två månader före den dag styrelsen avser att utfärda kallelse till stämman.

**22 §** Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem ska anges i kallelsen.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex och senast två veckor före föreningsstämman, oavsett vilka ärenden som ska behandlas på stämman.

Kallelse ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning till de medlemmar som bor i föreningen och genom postbefordran till övriga medlemmar.

Om en stämma ska behandla sådana särskilda frågor som anges i 6 kap. 21 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar ska kallelsen skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller distribueras genom utdelning eller genom postbefordran. Sådana meddelanden får även sändas via mejl till den e-postadress medlemmen har uppgivit till föreningen, under förutsättning att meddelandet även har anslagits på lämplig plats inom föreningens fastighet. I de fall informationen är av sådant slag att den enligt lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar ska lämnas skriftligen ska i de fall informationen sänds via mejl bestämmelserna i 1 kap. 16 § lagen om ekonomiska föreningar iakttas.

**23 §** Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska förete en skriftlig, daterad fullmakt som inte är äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

**24 §** Det justerade protokollet från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

### **Styrelse och revisorer**

**25 §** Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och eventuella suppleanter väljs av föreningsstämman för en tid som sträcker sig högst till och med den ordinarie föreningsstämma som infaller det andra kalenderåret efter det år då styrelseledamoten respektive suppleanten senast valdes. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

**26 §** Styrelsens ordförande utses av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig sekreterare och övriga funktionärer. Styrelsen får inom sig utse ersättare för ordföranden för tiden fram till nästa föreningsstämma.

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, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

**27 §** Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom och inte heller in-teckna föreningens fastighet eller uppta nya lån. Styrelsen får dock omförhandla och omplacera befintliga lån.

**28 §** Revisorerna ska vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

**29 §** Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en revisionsberättelse till föreningsstämman. Berättelsen ska överlämnas till styrelsen senast tre veckor före den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Årsredovisningen, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över eventuella anmärkningar som gjorts av revisorerna ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet ska förekomma till behandling.

### **Räkenskapsår**

**30 §** Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

### **Underhållsfond**

**31 §** Föreningen ska ha en fond för yttre underhåll av föreningens fastighet (byggnader, mark och markanläggningar, inklusive trädgård). Fonden benämns Underhållsfonden.

Till Underhållsfonden ska årliga avsättningar göras enligt följande. För räkenskapsåret 2023 ska 350 000 kronor avsättas till fonden. Från och med räkenskapsåret 2024 ska det initiala avsättningsbeloppet på 350 000 kronor årligen räknas upp med den procentuella förändringen av Statistiska Centralbyråns Byggnadskostnadsindex (BKI) för flerbostadshus (exklusive löneglidning och moms) mellan december 2022 (indexbas: 141,0) och motsvarande indextal för december året före det räkenskapsår som avsättningen avser.

*Exempel: Vid avsättningen för 2024 räknas det initiala belopp på 350 000 kronor upp med den procentuella indexförändringen mellan december 2022 och december 2023 (350 000 kronor multipliceras med 1,xx). Avsättningen för 2025 räknas upp med den procentuella indexförändringen mellan december 2022 och december 2024.*

Underhållsfonden får, förutom täckande av underhållskostnader för det aktuella räkenskapsåret, även tas i anspråk för täckande av nedskrivningar och avskrivningar av aktiverade utgifter för fastighetsunderhåll.

Styrelsen beslutar, inom ramen för vad som stadgas ovan, om avsättning till respektive ianspråktagande av Underhållsfonden. Avsättning till Underhållsfonden med högre belopp än vad som framgår av dessa stadgar beslutas av föreningsstämma.

Om Underhållsfonden vid räkenskapsårets utgång, efter årets fondavsättning, överstiger fem gånger avsättningsbeloppet för det aktuella räkenskapsåret får styrelsen med beaktande av underhållsbehovet för de kommande fem räkenskapsåren besluta att det överskjutande beloppet, dock högst 10 procent av Underhållsfonden, får överföras till fritt eget kapital.

Underhåll av föreningens fastighet kan även helt eller delvis finansieras genom upptagande av lån eller genom kapitaltillskott från bostadsrättshavarna.

### **Utdelning**

**32 §** Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska utdelningen fördelas mellan medlemmarna i förhållande till insatserna för bostadsrätterna. Beslut om vinstutdelning är giltigt endast om minst två tredjedelar av de röstande biträder beslutet.

### **Upplösning och likvidation**

**33 §** Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna för bostadsrätterna.

### **Parkeringsplatser**

**34 §** Uthyrning av parkeringsplats och tillhandahållande av elektricitet för laddning av elfordon sker på de villkor och till den hyra/avgift som vid var tid beslutas av styrelsen.

### **Övrigt**

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

*Stadgarna antogs på föreningsstämmor 2023-03-28 och 2023-05-11.*