

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BEVA



§ 1. Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Brf. Beva, org.nr 716407-2857

§ 2. Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3. Medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, registrerad partner eller sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

§ 4. Övergång av bostadsrätt

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen vid ansökan om medlemskap.

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nya innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

§ 5. Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Helsingborg.

§ 6. Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast sex veckor före ordinarie stämman ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Årsredovisningen ska innehålla resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Både årsredovisningen och revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före stämman.

§ 7. Motionsrätt till föreningsstämma

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 31 januari.

§ 8. Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året senast sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom brev med posten, infoblad i postfack eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse till ordinarie eller extra stämma får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före. Detta gäller även om extrastämman avser stadgeändring, likvidation eller fusion.

§ 9. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma.

- a. Stämmans öppnande
- b. Val av stämмоordförande
- c. Fastställande av röstlängd.
Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- d. Val av person att jämte ordföranden justera protokollet
- e. Val av två rösträknare
- f. Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning.
- g. Fastställande av dagordning.
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning och revisorernas berättelse
- i. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- j. Beslut om resultatdisposition
- k. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- l. Arvode till styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och valberedning
- m. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- o. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- p. Val av revisorer och revisorssuppleant
- q. Val av valberedning
- r. Av styrelsen hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- s. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna a-g, r och s ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 10. Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot bostadsrättsföreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens företrädare 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 högst ta med ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämma. Detta gäller dock endast för medlems ombud, biträde, samt om företrädare för föreningen begärt att han eller hon ska närvara på stämman för att vara stämмоordförande eller till medlemmarna lämna information som har betydelse för medlemmarna och föreningens verksamhet.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

§ 11. Beslut vid stämma

Stämmans mening är den som har fått mer än hälften av de angivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av stämмоordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

§ 12. Styrelsen

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och minst tre eller högst sju suppleanter, som utses av föreningsstämman för en period om högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättsinnehavarens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

§ 13. Konstituering och beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av hela antalet 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. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

§ 14. Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

§ 15. 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. Revisorerna ska bedriva sitt arbete, så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast tre veckor före stämman. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 16. Årsavgift

Årsavgift och insats för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en stämma.

För att täcka den löpande verksamheten får föreningen ta ut en årsavgift. Årsavgift ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas lägenhetsyta.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten, samt kostnad för TV, Internet eller annan kommunikation kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer. Årsavgift utgår först efter tillträdesdagen i upplåtelseavtalet.

§ 17. Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 3,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1,5 % av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut i enlighet med vad styrelsen bestämmer men får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 % per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Om inte styrelsen beslutat annat ska det, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot bostadsrättsföreningen, utgå dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker. Om inte styrelsen beslutat annat ska, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

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

§ 18. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten inklusive marken i gott skick. Detta gäller även, förråd, eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dess stadgar. Om bostadsrättsföreningen har tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk, kostnaden för åldersavdrag och övriga eventuella kostnader.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren svarar för följande i lägenheten:

- Ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar för lägenhetens rumsavdelande väggar som inte är bärande.
- Radiatorer (vattenfyllda) endast målning.
- Entrédörr/lås: endast ringklocka.
- Entrébelysning endast lampbyte.
- Ventilationsaggregat/återvinning, endast utvändig renhållning inklusive fettfilter.
- Innerdörrar med tillhörande karm, handtag, gångjärn och lås.
- Lister, foder och stuckaturer.
- Säkerhetsgrindar.
- Vitvaror, sanitetsporstin, duschkabin/väggar, skåp, diskmaskin, ismaskin, tvättmaskin, torktumlare, elburen handdukstork. Anslutnings- och fördelningskoppling för vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten, rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar installationerna befinner sig i bostadslägenheten.
- Bostadsrättshavaren har ansvar i fråga om ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, el och tele till de delar dessa befinner sig inom bostadslägenheten.
- Elektrisk golvvärme, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur.
- Brandvarnare.
- Egna och tidigare bostadsrättshavarens installationer

Om lägenheten är försedd med balkong, mark eller uteplats, åligger det bostadsrättshavaren att svara för markbeläggning på altan, ytskikt på balkong, renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar), samt då ledningarna endast tjänar en lägenhet men inte befinner sig inne i lägenheten.
- Vattenradiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med, med undantag för målning av dessa.
- Rökgångar (inte rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med, oberoende av vart den befinner sig, med undantag för utvändigt renhållning, samt ventilationsaggregat, ventilationsdon och ventiler.
- Entrédörr samt handtag och lås som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med, med undantag för ringklocka.
- Fönster med tillhörande karm och samtliga komponenter som hör till, som bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med.
- Balkong- och altandörr som bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med.

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

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- a. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b. vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

Bostadsrättshavaren ska genast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Bostadsrättshavaren ska följa, vid varje tidpunkt, gällande ordningsregler. Ändring av ordningsregler beslutas av föreningsstämman.

§ 19. Underhåll

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

§ 20. Fonder för underhåll

Inom föreningen ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan, därefter i underhållsplan enligt § 19.

§ 21. Särskilt om upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

§ 22. Förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

- a. ingrepp i en bärande konstruktion,
- b. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- c. installation eller ändring av anordning för ventilation,
- d. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
- e. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 23. Vinst/Upplösning av förening

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.


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

§ 24. Övriga bestämmelser

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar jämte övrig tillämplig lagstiftning samt föreningens vid varje tidpunkt gällande ordningsregler.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Beva.


Vid ordinarie föreningsstämma (2023-05-30) samt vid extra föreningsstämma (2023-08-29) intygas härmed.



Peter Eklöv

Helsingborg (datum)

2023-08-29



THOMAS FRANSTRÖM