

Stadgar för
Bostadsrättsföreningen
Pappersmästaren
i Mölndal

2023-04-17

Innehåll

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PAPPERSMÄSTAREN I MÖLNDAL

§ 1 Föreningsnamn	3
§ 2 Ändamål och verksamhet	3
§ 3 Föreningens säte	3
§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning	3
§ 5 Kallelse till föreningsstämma	3
§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma	4
§ 7 Medlems röst	4
§ 8 Styrelse	5
§ 9 Revisor	5
§ 10 Insats och årsavgift	5
§ 11 Övriga avgifter	6
§ 12 Underhåll	6
§ 13 Fonder	6
§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar	6
§ 15 Förändring i lägenhet	8
§ 16 Rätt för föreningen att komma in i lägenheten	8
§ 17 Upplösning av föreningen	8
§ 18 Uthyrning i andra hand	8
§ 19 Parkeringar	9
§ 20 Förverkande av nyttjanderätt	9
Övrigt	9

Stadgar för bostadsrättsföreningen Pappersmästaren i Mölndal

Antagna 2023-04-17

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Pappersmästaren i Mölndal.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Mölndals stad, Västra Götalands län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

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 ordinarie föreningsstämma och extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justeringsmän
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 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. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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 företräda maximalt tre medlemmar. 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.

Fråga om att anta en medlem avgörs i styrelsen, om inte annat följer av [2 kap. 10§ bostadsrättslagen](#). Både fysisk och juridisk person får antas till medlem. Antalet juridiska personer får dock inte överstiga 30 % av antalet totala medlemmar eller inte ha nyttjanderätt till mer än 30 % av föreningens taxeringsvärde.

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

En juridisk person som är medlem i föreningen får förvärva bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadsrättslägenhet får inte vägras inträde i förening om förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst 3 och högst 10 styrelseledamöter och högst 10 suppleanter. Föreningsstämman väljer ledamöter att sitta fram tills nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen väljer en ordförande och andra tillämpliga roller bland sina ledamöter. I styrelsen får maximalt en medlem från varje lägenhet vara ordinarie ledamot. Styrelsemedlem behöver inte vara medlem av föreningen.

Styrelsen är beslutsför om minst hälften, dock inte färre än tre av styrelseledamöterna är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening som mer än två tredjedelar av de närvarande röstar för vid sammanträdet, dock minst 3 röster för. Vid lika röstetal har ordförande utslagsrösten.

§ 9 Revisor

För granskningen 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.

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

§ 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer bära sin del av föreningens löpande utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen för varje ny månads början. I årsavgiften ingår inte kostnader för hushållsel och ev. parkeringsplats, vilka tillkommer.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet. Föreningen får ta ut denna överlåtelseavgift antingen från bostadsrättshavaren eller från köparen.

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

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

§ 12 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.

§ 13 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 § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

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. Om lägenheten har tillgång till balkong/altan eller liknande för eget bruk, ansvarar bostadsrättshavaren för att dessa hålls i

ett gott skick. Föreningen har dock underhålls- och reparationsskyldighet för dessa.

Vad avser yttre områden/altan/balkong eller liknande är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för.

Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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 han borde iakttagit.

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 Förändring i 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.

§ 16 Rätt för föreningen att komma in i lägenheten

Föreningen har enligt [bostadsrättslagen 7 kap. 13 §](#), rätt att få tillgång till bostäderna bland annat i följande fall:

- För tillsyn
- För att utrota ohyra
- För att utföra arbete på ledningar för el, värme, avlopp, vatten eller ventilation som tjänar flera lägenheter
- För att göra underhåll på lägenheten om medlemmen inte fullgör sina plikter enligt lag och stadgar.

§ 17 Upplösning av föreningen

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

§ 18 Uthyrning i andra hand

Det är tillåtet att hyra ut sin lägenhet i andra hand som bostad med styrelsens samtycke. Ansökan ska ske skriftligen och gäller max 12 månader åt gången. Styrelsen ska lämna samtycke om det finns godtagbart skäl för upplåtelsen och hyran är laglig.

Hyran får enligt [lag om uthyrning av egen bostad \(2012:978\)](#) täcka driftskostnader och kapitalkostnader. Kapitalkostnaden beräknas som marknadsvärdet på lägenheten * (gällande referensränta + 2 %).

Föreningsbostäder får inte hyras ut i hotellverksamhet, som företagslokal eller butikslokal.

§ 19 Parkeringar

Cyklar och barnvagnar parkeras vid av föreningen särskilt beredda platser, alternativt på medlemmens egen yta.

Föreningen har 8 utritade parkeringsplatser där man kan ställa sin bil mot avgift. Vid behov upprättas en kölista av styrelsen, som också sätter nivån på avgiften.

§ 20 Förverkande av nyttjanderätt

Enligt [bostadsrättslagen 7 kap. 18 §](#), kan föreningen i vissa fall tvinga en medlem att flytta. Det kan bli aktuellt till exempel om medlemmen:

- Stör omgivningen på eller allvarligt sätt
- Inte betalar sin avgift i tid
- Hyr ut i andrahand utan tillåtelse
- Använder lägenheten till annat än som permanentbostad
- Sprider ohyra i huset
- Har en andrahandshyresgäst som stör omgivningen
- Vägrar föreningen tillträde till lägenheten
- Använder lägenheten för brottslig verksamhet.

Övrigt

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