

## **Stadgar för Bostadsrättsföreningen Brandvakten i Kalmar**

### *Föreningens firma och ändamål*

- §1 Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Brandvakten i Kalmar, har till ändamål att genom förvärv och förvaltning av fast egendom i Kalmar åt medlemmarna upplåta bostäder eller lokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid. Den rätt inom föreningen, som på grund av sådana upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt, och medlem som innehar bostadsrätt benämnes bostadsrättshavare. Föreningen har även till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

### *Medlemskap*

- §2 Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen, om ej annat följer av 52§ 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.  
Föreningen godkänner inte juridisk person som medlem.

### *Räkenskapsår*

- §3 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

### *Avgifter*

- §4 För lägenheten utgående insats vid upplåtelsen och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter, så ock för de i §5 angivna förutsättningarna. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till bostadsrätternas andelsvärde. Årsavgifterna skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid kan dröjsmålsränta utgå enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.  
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas upp efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.  
Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgifter till föreningen inte avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

### *Avsättning och användning av årsvinst*

- §5 Avsättning för föreningen åvilande underhållsskyldighet skall göra årligen. Avsättningen baseras på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplan.  
inom föreningen skall bildas en eller två av följande fonder:  
- fond för yttre underhåll  
- dispositionsfond  
Eventuell årlig vinst avsätts till dispositionsfond.

### *Styrelse och revisorer*

- §6 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter, vilka samtliga väljes av förening på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Mandatperioden är ett eller två år. Mandattiden bestäms så att hälften av ledamöterna kan avgå vid följande ordinarie föreningsstämma. För suppleanter fastställs den turordning efter vilken de skall ersätta ordinarie ledamot. Uppkomna vakanser efter ordinarie ledamot eller suppleant ersätts senast vid närmast följande ordinarie stämma. Avgående ledamot och suppleant får omväljas.
- §7 Styrelsen har sitt säte i Kalmar kommun. Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare. Stämman kan dock välja att utse ordförande. Om så sker skall styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Styrelsen är beslutför, när vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flest röstande förenar sig, och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordförande, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet, när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.
- §8 Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Styrelsen kan dessutom utse två styrelseledamöter i förening att teckna föreningens firma. Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.
- §9 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken inte själv behöver vara medlem i föreningen.
- §10 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndiganden avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.
- §11 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 verksamhetsåret
  - att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, ombesörja besiktning av fastigheter samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
  - att minst sex veckor före den föreningsstämman, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt
  - att i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma göra årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig hos styrelsen samt på hemsidan.
- §12 För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie stämma hållits en till två

revisorer och en till två revisorssuppleanter.

Den kan inte vara revisor som är gift eller sambo med eller är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till en styrelseledamot eller är besvägrad med en sådan person på sätt som sägs i 8 kap. 7§ 1 st 3pkt i lag om ekonomiska föreningar.

- §13 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 balansräkning, 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.

### *Föreningsstämman*

- §14 Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.
- Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.
- Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.
- Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.
- Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.
- §15 Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före november månads utgång.
- §16 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:
- Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
  - Val av ordförande och sekreterare för stämman
  - Val av två justerare
  - Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
  - Styrelsens årsredovisning med redogörelse enligt §11
  - Revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
  - Fråga om fastställande av resultaträkning och balansräkning
  - Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
  - Fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
  - Fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
  - Fråga om stämman skall välja ordförande enligt §7

- l) Fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie föreningsstämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer
- m) Fråga om arvoden
- n) I förekommande fall val av ordförande samt val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) Val av revisorer och suppleanter
- p) Övriga val som beslutats av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
- q) I stadgeenlig ordning inkomna ärenden

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt *a-d* ovan förekomma endast de ärenden för vilken stämman utlysts och vilket angivits i kallelsen.

- §17 Vid stämman fört protokoll skall senast inom två veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.
- §18 På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.  
Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.  
En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gälla högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem. Ombud får vara företräda en medlem.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag. Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutet om röstning anses inte röstning ha skett.

### *Övergång av bostadsrätt*

- §19 Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostad.  
Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till styrelsen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.  
Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandling skall alltid bifogas anmälan/ansökan. Föreningen tar vid behov kreditupplysning på de personer som ansöker om medlemskap.
- §20 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.
- §21 När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

- §22 Den, till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med denna som bostadsrättshavare.  
Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka, får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till person, som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren, eller till bostadsrättshavarens förälder, barn eller syskon.

#### *Avsägelse av bostadsrätt*

- §23 Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.  
Avsägelsen göres skriftligen hos styrelsen.  
Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna. Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala insats eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

#### *Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter*

- §24 Bostadsrättshavaren skall hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda detsamma. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.  
Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens
- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
  - inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar dock bostadsrättshavaren endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp)
  - golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inne- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans 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 borde iakttaga. Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

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

Bostadsrättshavaren delar med föreningen ansvaret för lägenhetens markiser enligt följande: Helt eller delvis trasiga markiser eller dess komponenter till följd av åldersslitage ersätts av föreningen. Om en markis eller dess komponenter till följd av ovarsamhet går sönder, kan styrelsen ålägga medlemmen att betala kostnaden för reparationen. Som ovarsamhet räknas exempelvis att inte vid hård väderlek rulla in markisen. Om skada på markiserna uppstår p.g.a. förhållanden som lägenhetsinnehavaren inte kunnat förutse eller förebygga, står föreningen för kostnaderna. Markisernas utseende bestäms av styrelsen.

- §25 Bostadsrättshavaren får inte göra västenliga förändringar i lägenheten utan styrelsens tillstånd. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.
- §26 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den 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. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.
- §27 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föransleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan beslutas om handräckning. Föreningen gör alltid en besiktning av bostadsrätten i samband med överlåtelse.
- §28 En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsen kan besluta att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning (AHU) om max 10% av aktuellt basbelopp per AHU och år, räknat från starten på AHU. Avgiften skall betalas som engångssumma och vara oberoende av lägenhetens storlek.
- §29 Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

- §30 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.
- §31 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.
- a) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen
  - b) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
  - c) om lägenheten används i strid med §29 och §30
  - d) om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåts i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
  - e) om den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt §26 vid lägenhetens begagnade eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
  - f) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §27 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
  - g) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
  - h) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.
- §32 Uppsägning som avses i §31 första stycket *b*, *c* eller *e-g* får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i §19 första stycket inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.
- §33 Är nyttjanderätten förverkad p.g.a. förhållande som avses i §31 första stycket *a-c* eller *e-g* men sker rättelsen innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därför skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i §31 första stycket *d* eller *g* eller inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i §31 första stycket *b* sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.
- §34 En bostadsrättshavare an skiljas från lägenheten p.g.a. förhållande som avses i §31 första stycket *h* endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning

inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarande har avslutats på något annat sätt.

- §35 Är nyttjanderätten enligt §31 första stycket *a* förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne p.g.a. dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.  
I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.
- §36 Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i §31 första stycket *a*, *d-g* eller i är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av §35. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon i §31 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.
- §37 Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.
- §38 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i §31, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blir åtgärdade.  
Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

### *Upplösning och likvidation*

- §39 Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### *Övrigt*

- §40 För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.