Stadgar för bostadsrättsföreningen Mastkranen

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Mastkranen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus – belägna på fastigheterna Tor 29 och Tor 30 - upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens styrelse har sitt säte i Karlskrona.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2

Bostadsrätt får upplåtas endast åt medlem i föreningen.

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast möjligt pröva sådan ansökan. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt för bostadslägenhet genom upplåtelse av föreningen eller som genom överlåtelse övertar bostadsrätt i föreningens hus.
Medlemskap i föreningen kan beviljas juridisk person som erhåller bostadsrätt för lokal genom upplåtelse av föreningen eller som genom överlåtelse övertar bostadsrätt för lokal i föreningens hus.
En juridisk person får inte beviljas medlemskap om överlåtelsen avser bostadsrätt för bostadslägenhet. En juridisk person som redan är medlem i föreningen får inte heller förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.
Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadslägenhet har föreningen rätt att vägra medlemskap, detta gäller dock inte avseende bostadsrätt för lokal.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem.

AVGIFTER

§ 4

Bostadsrättsinnehavare har att till föreningen utge årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.
Avgifterna fastställs av styrelsen.

Föreningens utgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Styrelsen kan också besluta att ersättning för investeringar, som är till lika nytta för samtliga medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal. Beslut om ändring av grund för andelsberäkning ska fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut

efter beslut av styrelsen när skäl därtill föreligger. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gällde vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.
Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.
Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

UNDERHÅLL

§ 5

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 egendom.

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll. Avsättning till denna ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till en dispositionsfond.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 6

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Med detta ansvar följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta även iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom.

Om vaktbolag anlitas av styrelsen för att upprätthålla ordningen så ska den som förorsakat åtgärden stå för kostnaderna.

Företrädare för föreningen äger rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättshavare svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer.

Till det inre som bostasrättshavaren har att svara för hör

- egna installationer
- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens innerdörrar
- elektriska ledningar i lägenheten
- vatten- och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten
- ringledning

Föreningen svarar för reparationer av stamledningar för avlopp och för lägenhetens förseende med vatten, värme och elektricitet. Föreningen svarar även för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskada som inte uppstått genom bostadsrättshavarens vållande.

BOSTADSRÄTTENS FÖRVERKANDE

§ 7

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåtits i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller inte rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

STYRELSEN
§ 8

Styrelsen består av högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. Ledamöter väljs växelvis vartannat år av föreningsstämman för en tid av två år. Suppleanter väls för en tid av ett år.

Föreningsstämman ska utse styrelsens ordförande. Styrelsen utser inom sig övriga funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

Föreningens fastighet kan, om styrelsen så beslutar, förvaltas genom en av styrelsen utsedd vicevärd. Denne behöver inte vara ledamot eller suppleant i styrelsen eller medlem i föreningen.

§ 9
Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Dessa ska justeras av ordföranden. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

§ 10
Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 11
Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder avseende sådan egendom.

§ 12
Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Styrelsen har att fastställa årsavgiften och de andra avgifter som är aktuella. Styrelsen har även att upprätta förslag till balans- och resultaträkning.

RÄKENSKAPER OCH REVISION
§ 13
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna under allmänna bestämmelser i Årsredovisningslagen (1995:1554) angivna handlingar.

§ 14
Föreningsstämman ska välja två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter, vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen, väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 15
Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 16
Styrelsens redovisningshandlingar och revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA
§ 17
Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före april månads utgång.

§ 18
Medlem som önskar anmäla ärende till stämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

§ 19
Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som de önskar få behandlat på stämman.

§ 20
På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:
1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av stämmoordförande
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
13. Val av styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
17. Avslutande

§ 21
Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast 6 veckor före föreningsstämman.

Kallelse till en extra föreningsstämma får ske tidigast 6 veckor före stämman och senast 2 veckor före stämman även i det fall föreningsstämman ska besluta om;

1. Ändring av stadgar
2. Likvidation
3. Om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

§ 22
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 23
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Efter särskilt tillstånd av föreningsstämman kan jämväl icke sammanboende förälder, syskon eller barn till medlem vara ombud. Ombudet får inte företräde mer än en medlem.

Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten ska uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

§ 24
Föreningens beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 25
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hålls.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 26
Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

ÖVRIGT

§ 27
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen (1991: 614), Lagen om ekonomiska föreningar (1987: 667) samt övriga tillämpliga författningar.

Ovanstående stadgar har antagits vid Bostadsrättsföreningen Mastkranens ordinarie föreningsstämmor 2021-04-22, 2022-04-28 samt 2025-04-24 avseende §8 1:a stycket.