

## **Stadgar**

### **§ 1 Föreningens namn och säte**

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Fortuna 17.

Föreningens styrelse har sitt säte i Helsingborgs kommun, Skåne län.

### **§ 2 Verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **§ 3 Medlemskap**

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person kan inte beviljas medlemskap. Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att senast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

### **§ 4 Delägarskap**

Den som förvärvat en andel i en bostadsrätt, eller som planerar att förvärva sådan andel, skall ansöka hos styrelsen om att få inträda i förening. Särskilda skäl skall föreligga för antagande. Sådana särskilda skäl gäller dock ej om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

### **§ 5 Årsavgift och andelstal**

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas två andelstal ett andelstal för driftutgifter och ett andelstal för kapitalutgifter (se 6 §). Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, konsumtionsvatten, tv, bredband och telefoni kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

### **§ 6 Differentierade andelstal och frivilligt kapitaltillskott**

Varje bostadsrätt har ett andelstal för driftutgifter och ett andelstal för kapitalutgifter som grund för fördelning av årsavgift för drift- respektive kapitalutgifter.

Ursprunglig grund för beräkning av andelstal för driftutgifter framgår av den ekonomiska planen. Andelstalen för kapitalutgifter beräknas utifrån andelstalen för driftutgifter så att de med hänsyn till bostadsrätternas gjorda frivilliga kapitaltillskott motsvarar varje bostadsrätts andel i vad som återstår att betala av föreningens skulder. Med frivilligt kapitaltillskott avses här tillskott som anges i 46 kap. 7 § inkomstskattelagen (IL).

Andelstalen för driftutgifter används som underlag för fördelning av de utgifter, avskrivningar och eventuella avsättningar till fonder som ingår i årsavgiften. Andelstalen för kapitalutgifter används som underlag för fördelning av i årsavgiften ingående amorteringar, ränte- och övriga kostnader på föreningens lån.

Samtliga kostnader som inte är att hänföra till kapitalutgiftsdelen ingår i driftutgiftsdelen. Samtliga intäkter, som inte är att hänföra till kapitalutgiftsdelen av årsavgiften, ska hänföras till driftdelen. Överskott i driftdelen får inte användas till kapitalutgiftsdelen.

Frivilligt kapitaltillskott till föreningen i enlighet med bestämmelserna i 46 kap. 7 § IL kan göras av bostadsrättshavare efter beslut av styrelsen. När bostadsrätt gjort frivilligt kapitaltillskott ska omräkning av andelstalen för kapitalkostnader ske för de kvarvarande bostadsrätter som efter de frivilliga kapitaltillskotten alltjämt har del i föreningens skulder. Frivilligt kapitaltillskott och omräkning av andelstalen för kapitalkostnader medför ingen förändring av insatserna och kräver inget stämmobeslut.

## **§ 7 Andra avgifter**

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

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts. 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 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 procent årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

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

## **§ 8 Andrahandsupplåtelse**

Upplåtelse i andra hand är normalt inte tillåtet. Dock kan styrelsen medge undantag om särskilda skäl föreligger varvid styrelsen kan uppställa villkor för sitt godkännande. Upplåtelse i andra hand får ej ske förrän styrelsen lämnat sitt godkännande.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. i Bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat

bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. i Bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

### **§ 9 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och max sju styrelseledamöter med lägst två och högst fem styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

### **§ 10 Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

### **§ 11 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

### **§ 12 Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

### **§ 13 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman
2. val av protokollförare
3. godkännande av röstlängden
4. val av en eller två justerare
5. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. fastställande av dagordningen
7. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
10. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
12. val av styrelseordförande
13. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
14. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
15. val av ev valberedning
16. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

### **§ 14 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 föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

## § 15 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen 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 högst företräda två medlemmar. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## § 16 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än bostad. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- a. rummets väggar, golv och tak
- b. inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- c. glas i fönster och dörrar
- d. 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.

## § 17 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.

### § 18 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. Avsättning till yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

### § 19 Föreningens vinst

Vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

### § 20 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna enligt följande:

1. Samtliga gjorda frivilliga kapitaltillskott för respektive bostadsrätt återbetalas till medlemmarna.
2. Därefter fördelas behållna tillgångar till medlemmarna i förhållandena till lägenheternas insatser.

Om uppkommet överskott inte täcker samtliga gjorda frivilliga kapitaltillskott (enligt punkt 1) fördelas överskottet proportionerligt mellan medlemmarna i förhållande till gjorda kapitalinsatser.


### Övrigt

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

### Antagna enhälligt på extra föreningsstämma 2023-09-25



Elin Perlelin  
Sekreterare



Lars Renneby  
Stämмоordförande