




# **Stadgar för BRF Karl Johansgatan 92**



Reviderade och antagna vid årsstämma 2017-04-09

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor	
2017-02-12 och 2017-04-09	
	_____
FIRMA TECKNARE	
	_____
NAMNFÖRTYDLIGANDE	
	_____
FIRMA TECKNARE	
	_____
NAMNFÖRTYDLIGANDE	

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Karl Johansgatan 92 (769610-7205)

### § 1 FÖRENINGENS FIRMA OCH SÄTE

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Karl Johansgatan 92 i Göteborg. Styrelsen har sitt säte i Göteborg

### § 2 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÄNDAMÅL

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. I all verksamhet skall föreningen värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

### § 3 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, förvaltningsberättelse och tilläggsupplysningar.

### § 4 KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Stämman skall hållas före april månads utgång, på tid och plats som styrelsen bestämmer. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran skall ange vilket ärende som skall behandlas. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma, samma gäller 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.

### § 5 MOTIONER

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

## **§ 6 DAGORDNING PÅ ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av;
  - a) styrelsens ordförande för en tid av ett år
  - b) halva antalet övriga ledamöter i styrelsen för en tid av två år
  - c) eventuella fyllnadsval
  - d) suppleanter (ersättare) i styrelsen för en tid av ett år
18. Beslut om antal revisorer och suppleant, samt externa revisorer.
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
23. Föreningsstämmans avslutande

## **§ 7 DAGORDNING PÅ EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA**

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1–9 samt 23 ovan, ange det ärende som ska behandlas.

## **§ 8 RÖSTRÄTT, OMBUD OCH BITRÄDE**

På föreningsstämma 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 gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

## **§ 9 PROTOKOLL VID FÖRENINGSSTÄMMA**

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att;

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt



3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.  
Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.  
Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.  
Protokoll ska förvaras betryggande.

## **§ 10 STYRELSE**

Styrelsen består av lägst 3 och högst 7 styrelseledamöter med högst 3 styrelsesuppleanter.  
Ordförande väljs för en tid av ett år för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.  
Ordinarie ledamöter väljs för en tid av två år. Suppleanter väljs för en tid av ett år.  
Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal vara ett år.

## **§ 11 KONSTITUERING OCH FIRMATECKNING**

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämma. Styrelsen utser inom sig sekreterare, kassör och vice ordförande.  
Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer inom styrelsen, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

## **§ 12 BESLUTFÖRHET**

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

## **§ 13 PROTOKOLL VID STYRELSESAMMANTRÄDE**

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.  
Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.  
Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.  
Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

## **§ 14 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. Föreningen skall dessutom anlita två externa revisorer, varav en auktoriserad revisor. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman.  
Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

## **§ 15 VALBEREDNING**

Valberedningen ska bereda valen inför kommande ordinarie föreningsstämma, och ska i detta arbete fortlöpande under verksamhetsåret följa styrelsens och revisorernas arbete.  
Valberedningen ska senast till januari månads utgång före årsmötet tillfråga dem vilkas mandattid utgår vid mötets slut, om de vill kandidera för nästa mandattid. Därefter ska valberedningen informera medlemmarna om eventuella avsägelser. Valberedningen ska upplysa medlemmarna om att de har rätt att inkomma med förslag på kandidater.  
Senast tre veckor före årsmötet ska valberedningen meddela röstberättigade medlemmar sitt förslag, samt meddela namnen på de personer som i övrigt har föreslagits inför valberedningen.



Innan kandidatnominering påbörjas på årsmötet ska valberedningen meddela sitt förslag beträffande det val nomineringen avser.

De som ingår i valberedningen får inte obehörigen röja vad de i denna egenskap fått kännedom om.

## **§ 16 ANDELSTAL OCH ÅRSavgIFT**

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

## **§ 17 ÖVRIGA avgIFTER**

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst en procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

## **§ 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.

## **§ 19 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.

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

## **§ 20 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.



Bostadsrättshavaren ombedes att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. (Bostadsrättstillägg) Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till bostadsrättshavarens ansvar räknas:

- rummets väggar, golv och tak, samt den underliggande behandling som krävs för att anbringa yttskikt på ett fackmässigt sätt. Detta gäller även fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
- inredning i kök; badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens innerdörrar.

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

För reparationer på grund av brand-, el- 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.

## **§ 21 FÖRÄNDRING I LÄGENHET**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, el, värme, eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Det är ett krav att den som utför arbetet har branschbehörighet.

Speciell blankett skall tillställas styrelsen i god tid före arbetets början: "Ansökan om tillstånd för ombyggnad och renovering"

Inga arbeten får påbörjas innan godkännande fås ifrån styrelsen

Styrelsen kan vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Fönster, balkongdörrar samt lägenhetsdörrar får ej målas eller i övrigt förändras.

## **§ 22 ORDNINGSGREGLER**

Förutom det som anges i stadgar finns det kompletterande ordningsregler som varje boende har skyldighet att följa "Information och regler för boende i BRF Karl Johansgatan 92". Dessa ordningsregler ska antas av föreningsstämman.

Om det förekommer störningar i boendet eller om boende i övrigt inte följer dess regler ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör ("Anmodan om rättelse").

Enligt bostadsrättslagen kan vid vissa störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till dess art eller omfattning uppsägning ske utan föregående anmodan om rättelse.

## **§ 23 FÖRVERKANDEGRUNDER**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet.



2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse: Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.
3. Olovlig upplåtelse i andra hand: Om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
4. Annat ändamål: Om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
5. Inrymma utomstående: Om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem.
6. Ohyra: Om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset.
7. Vanvård, störningar och liknande: Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler.
8. Vägrat tillträde: Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta.
9. Skyldighet av synnerlig vikt: Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs.
10. Brottsligt förfarande: 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 om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.  
En uppsägning ska vara skriftlig.  
Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

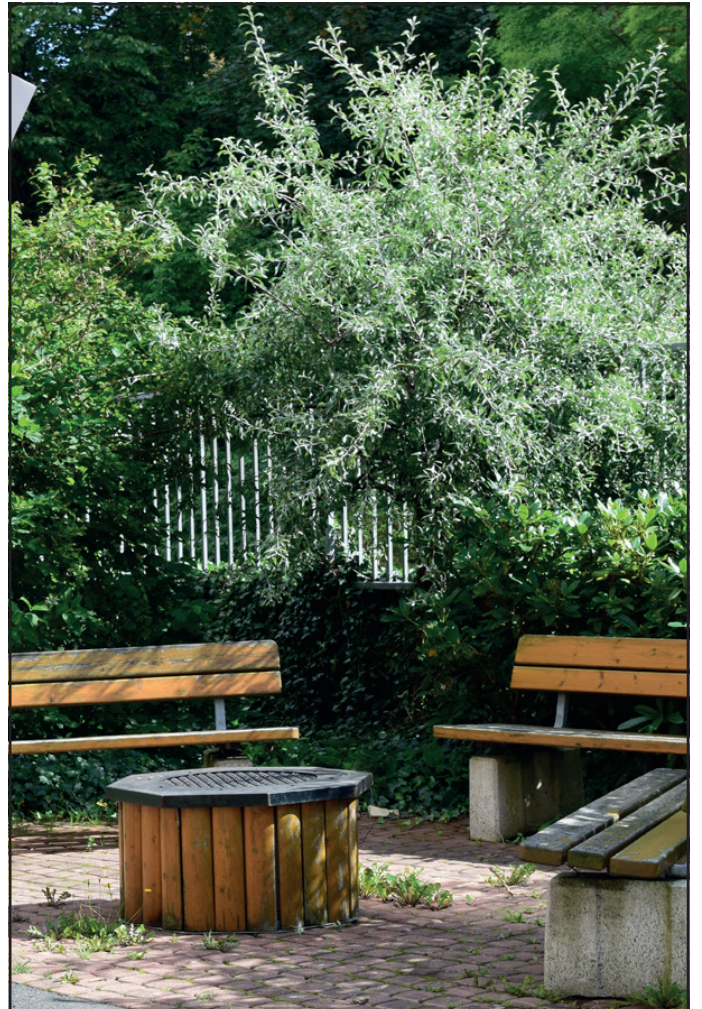
## **§ 24 UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN**

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

## **§ 25 ÖVRIGT**

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









**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARL JOHANSGATAN 92 I GÖTEBORG**

**Chapmansgatan 4, 414 54 i Göteborg • Organisationsnummer: 769610-7205 • E-post: styrelsen@brfkarljohan.se**