

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNICKEN**§ 1 Föreningens firma**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Snicken.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler för nyttjande/uthyrning 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.

Uthyrning av lägenhet

Bostadsrättshavaren får hyra ut sin lägenhet utan styrelsens tillstånd. Uthyrning skall alltid anmälas skriftligt till styrelsen. Bostadsrättshavarens rätt att hyra ut lägenheten gäller under förutsättning att hyresgästs agerande inte påverkar andra bostadsrättshavare eller andra hyresgäster. Om hyresgäst, eller någon för vilken hyresgäst svarar, förorsakar störning, som andra boende i fastigheten inte accepterar och om rättelse inte omedelbart sker efter att styrelsen påtalat störningen, upphör bostadsrättshavarens rätt till uthyrning omedelbart, om styrelsen så beslutar. Om rättelse sker men hyresgäst eller någon för vilken hyresgäst svarar förorsakar upprepade störningar upphör bostadsrättshavarens rätt till uthyrning omedelbart, om styrelsen så beslutar. Styrelsen beslutar vad som är oacceptabel störning.

§ 3 Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap. § 5 bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed insats och årsavgift skall utgå samt för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap. bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap.

§ 4 Övergång av bostadsrätt

Överlåtelse av bostadsrätt kan ske till juridisk person efter styrelsens skriftliga medgivande. Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen skall

bifogas ansökan. Ansökan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

§ 5 Föreningens säte

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Region Gotland, Gotlands län.

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår skall vara tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna skall bestå av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 7 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla en uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelsen skall utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma. Kallelsen skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, genom brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet delges genom anslag i föreningens fastighet, genom brev med posten eller via e-post.

§ 8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

- a) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- b) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- c) Val av en eller två protokolljusterare.
- d) Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
- e) Fastställande av dagordningen.
- f) Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen.
- g) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras.
- h) Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
- i) Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
- j) Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas.
- k) Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
- l) Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
- m) Val av valberedning.
- n) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende till föreningsstämman.
- o) Stämmans avslutande.

§ 9 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 skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make/maka, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 10 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

§ 11 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.

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

§ 12 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer, på grundval av vad som anges nedan, insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats skall ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 13 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 av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

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 skall vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 14 Underhåll

Styrelsen skall 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.

§ 15 Fonder och vinstfördelning

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan § 14.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

§ 16 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall 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. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för det yttre underhållet av den fastighet som föreningen äger.

Till det inre räknas:

- rummets 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 stamledningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hushållet eller är gäst eller av någon annan som är inrymd i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens 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 borde iakttagits.

Bostadsrättföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämman och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 17 Förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra någon väsentlig förändring i lägenheten. Styrelsen skall godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ 18 Upplösning av föreningen

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

§ 19 Övrigt

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

Dessa stadgar har antagits på konstituerande föreningsstämma 2015-10-02.