

# Stadgar

för Bostadsrättsföreningen Gullbrändans hylla 1

Antagna 2020-11-16

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Gullbrändans hylla 1

## § 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Gullbrändans hylla 1.

## § 2 Ändamål och 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. Föreningen skall vara en så kallad äkta förening. Medlem kan i sig vara fysisk person eller, om så tillåts, juridisk person.

## § 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Gävle kommun, Gävleborgs län.

## § 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska 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 utbetalningar 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.

## § 5 Uthyrning

För andrahandsuthyrning eller andrahandsupplåtelse och (korttids)uthyrning via förmedling krävs att bostadsrättshavaren ansöker om styrelsens godkännande. Styrelsen kan godkänna uthyrning för maximalt 1 år i taget. Styrelsens godkännande skall vara beslutat och klart innan uthyrning startar. Som underlag för beslutet skall bostadsrättshavaren till styrelsen inge skriftlig ansökan med angivande av skäl för uthyrningen samt hyres- eller förmedlingskontrakt som utvisar hyrestidens längd och villkor.

Styrelsen kan besluta om avgift vid andrahandsupplåtelse och (korttids)uthyrning via förmedling. får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbas-beloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

## **§ 6 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 första gången. 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)

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

## **§ 7 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sex styrelseledamöter. Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av styrelseledamöterna är närvarande.

Med undantag för första styckets regel om att samtliga ledamöter och suppleanter väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts har Gar-Bo Försäkring AB, som utfärdat säkerheter för insatser mm, rätt att utse en ledamot och en suppleant. Ledamoten behöver inte vara medlem i föreningen.

## **§ 8 Revisorer**

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.

## **§ 9 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är 1 januari till 31 december.

## **§ 10 Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisning ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **§ 11 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 och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
7. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning om föreningsstämman så beslutar
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar eller ärenden som annars anmälts.

## **§ 12 Beslut vid föreningsstämma**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden företräder. Detta gäller inte beslut om ändring av stadgarna eller sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt 9 kap 16 § 1 p, p 3-4 eller 21 § Bostadsrättslagen (1987:667). Vid val anses den vald som har fått flest antal röster. Vid lika röstetal avgöra valet genom lottning om inte annat beslutats innan valet förrättats.

## **§ 13 Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma hålls när styrelsen eller revisorerna finner att det är nödvändigt eller när minst en tiondel av föreningens medlemmar kräver detta genom en skriftlig begäran till styrelsen. Av begäran ska framgå det eller de ärenden som medlemmarna vill att mötet ska behandla. På extra årsmöte får endast de ärenden som angivits i kallelse behandlas.

#### **§ 14 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden**

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 fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

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

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

#### **§ 15 Medlems röst**

Vid föreningsstämma har varje bostadsrätt 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 ska 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, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

#### **§ 16 Rätt att utöva bostadsrätten**

När en bostadsrätt har överlåtits till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och tillträda densamma endast om denne antagits som medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen.

#### **§ 17 Formkrav vid överlåtelse**

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt skall upprättas skriftligt och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser och pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Den som förvärvat en andel i bostadsrätt att utöva gemensamt med andra skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. I ansökan skall anges personnummer och aktuell adress. Bestyrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas ansökan. Föreningen har vid sin prövning rätt att ta en kreditupplysning avseende köparens ekonomiska förutsättningar.

## § 18 Bostadsrättshavarens ansvar

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:

- rummens 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 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 bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt 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 bostadsrättshavaren 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.

I det fall bostadsrättsinnehavaren försummar ansvar för lägenhetens underhåll medförande att annans säkerhet äventyras eller att risk finns för skador på annans egendom har föreningen, efter anmaning om åtgärd, och skälig tid härför, rätt att avhjälpa brist/er på bostadsrättshavarens bekostnad om denne ej på eget initiativ åtgärdar påpekad/e brist/er.

## § 19 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.

Företrädare för föreningen har rätt till tillträde till bostadsrättshavarens lägenhet i det fall föreningen utför beslutat arbete i lägenheten alternativt att bostadsrättshavaren bedöms försumma sitt ansvar för rimligt underhåll i enlighet med § 18.

## **§ 20 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.

## **§ 21 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 enligt § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## **§ 22 Utträde**

Medlem har inte rätt att utträda ur föreningen under tid som denne innehar andel i föreningen. Föreningen återbetalar inte inestående medel till medlem som utträder ur föreningen.

## **§ 23 Uteslutning**

Medlem får inte uteslutas ur föreningen av annan anledning än att den har försummat att betala beslutade avgifter, motarbetat föreningens verksamhet eller ändamål, eller uppenbarligen skadat föreningens intressen.

Fråga om uteslutning får inte avgöras förrän medlem fått del av de omständigheter som föranlett att medlemskapet ifrågasätts. Beslut om uteslutning får inte fattas förrän medlemmen fått tillfälle att yttra sig inom viss av föreningsstyrelsen angiven tid, minst 30 dagar. I beslutet ska skälen för uteslutning redovisas. Beslutet ska tillställas den berörde inom 10 dagar efter beslutet.

## **§ 24 Upplösning av föreningen**

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

## **Övrigt**

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