

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Utlängan (organisationsnummer 769614-7466) antagna vid ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2019

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Utlängan (organisationsnummer 769614-7466)

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för utnyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt, eller del i sådan, kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i distrikt Bunge, Region Gotland.

§ 4 Medlemskap och överlåtelse (av bostadsrätt)

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk(a) person(er) som innehar eller övertar bostadsrätt/del i bostadsrätt i föreningens hus.

Flera fysiska personer kan tillsammans inneha en bostadsrätt men varje bostadsrätt har vid stämman endast en röst (se § 8).

Ny(a) innehavare får flytta in i lägenheten och företräda bostadsrätten endast om hen (de) har antagits som medlem(mar) i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt ska hos styrelsen ansöka om medlemskap.

Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia av överlåtelsehandling underskriven av köpare och säljare. Motsvarande gäller vid byte eller gåva.

Styrelsen ska så snart som möjligt och senast inom två veckor pröva ansökan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning avseende sökande.

Medlemskap får inte vägras om föreningen skäligen bör godta förvärvare som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Medlem får inte själv eller genom ombud på föreningsstämman eller i styrelsen rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

§ 5 Räkenskapsår och redovisning

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna.

§ 6 Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas före juni månads utgång.

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Styrelsen kan även kalla till extra föreningsstämma. Sådan ska alltid hållas när det skriftligen begärs av revisor eller av företrädare för minst hälften av bostadsrätterna.

Kallelsen till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska behandlas på stämman.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta till styrelsen senast den 1 mars.

Beslut vid stämman får inte fattas i andra ärenden än dem som har tagits upp i kallelsen.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och tidigast fyra veckor och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska skickas med e-post eller, om medlem så begär, genom utdelning eller brev med posten.

Detsamma gäller även andra meddelanden till medlemmarna.

§ 7 Ärenden på föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Fastställande av röstlängd

3. Val av en eller två justeringspersoner
4. Frågan om föreningsstämman har blivit stadgeenligt utlyst
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt resultatdisposition
8. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
10. Beslut om antalet styrelseledamöter (inklusive ordföranden) och styrelsesuppleanter
11. Val av
 - a) ordförande
 - b) övriga styrelseledamöter
 - c) eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisor(er) och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, av föreningsmedlem anmält ärende samt övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-5 behandlas det (de) ärende(n) för vilket (vilka) stämman har blivit utlyst.

§ 8 Rösträtt på föreningsstämma

Vid föreningsstämma har varje bostadsrätt en röst. Om fler medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst.

Bostadsrättens rösträtt vid föreningsstämman utövas av bostadsrättshavaren, eller en av bostadsrättshavarna, personligen eller av ett av bostadsrättshavaren/havarna utsett ombud.

Ombud ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdats. En person får bara vara ombud för en bostadsrätt.

Företrädare för en bostadsrätt får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

Endast person som sammanbor med bostadsrättshavare i föreningens hus eller annan medlem i föreningen får vara ombud eller biträde. Medlem som har förvaltare kan dock företrädas av denna.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem, ombud eller biträde har rätt att närvara vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det fattas enhälligt av föreningsstämman.

Föreningsstämmans övriga beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, genom lottning.

Om vid val antalet kandidater överensstämmer med det antal som ska väljas kan valet, om inte annat begärs, ske med acklamation. Om antalet kandidater överstiger det antal som ska

väljas ska sluten omröstning alltid genomföras. Den som har fått flest antal röster anses vald. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Vid föreningsstämma ska protokoll föras. Av protokollet ska framgå:

1. röstlängd
2. stämmans beslut
3. resultat av eventuella omröstningar

Protokollet ska efter justering och senast inom tre veckor distribueras till medlemmarna.

Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

§ 9 Styrelsen

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter (inklusive ordföranden). Stämman kan även utse högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och eventuella suppleanter väljs årligen av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie stämma.

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll, som justeras av ordföranden. Protokollen ska föras i nummerföljd.

Styrelsens protokoll ska efter justering distribueras till medlemmarna.

Protokollen ska bevaras på ett betryggande sätt.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande har röstat eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans.

Det åligger styrelsen:

- Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
- Att kalla till stämma.
- Att avlämna årsredovisning som innehåller förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och förslag till resultatdisposition.
- Att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma avlämna en årsredovisning till revisorerna.
- Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma skicka ut årsredovisningen och revisionsberättelsen till medlemmarna.
- Att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter enligt gällande lagstiftning.

- Att om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna skicka ut det fullständiga förslaget till medlemmarna med kallelsen till föreningsstämman.
- Att regelbundet besiktiga föreningens egendom och att upprätta en underhållsplan för denna.
- Att säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.
- Att årligen upprätta en budget som underlag för beslut om årsavgiftens storlek.
- Att besluta om årsavgift och eventuellt om överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse (se § 12).

§ 10 Revision

För granskning av styrelsens förvaltning, årsredovisning samt räkenskaperna utser ordinarie föreningsstämma en eller två revisorer för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Stämman kan även utse högst två revisorssuppleanter.

Revisor behöver inte vara medlem i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserad eller godkänd.

Revisor(er) ska avge revisionsberättelse till styrelsen 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

§ 11 Valberedning

Ordinarie föreningsstämma kan utse en valberedning för tiden fram till och med nästa ordinarie stämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvoden.

§ 12 Insats, årsavgift och övriga avgifter

Föreningsstämma kan besluta om förändrad insats.

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till boytan (m²).

Årsavgiften betalas kvartalsvis i förskott senast den sista vardagen före varje nytt kvartals början.

Styrelsen kan besluta att föreningen ska ta ut överlåtelseavgift och/eller pantsättningsavgift. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelsen kan besluta att föreningen ska ta ut avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader som lägenheten är upplåten. Del av månad räknas härvidlag som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren.

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

§ 13 Dispositionsfond

Inom föreningen ska finnas en dispositionsfond för yttre underhåll och oförutsedda kostnader. Avsättning till fonden ska ske med hänsyn till bland annat antagen underhållsplan enligt § 9.

§ 14 Bostadsrättshavares ansvar

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Bostadsrättshavare är skyldig(a) att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som tillhör bostadsrättshavares hushåll, som gästar denna (dessa) eller som utför arbete för dennas (dessas) räkning.

Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

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, vattenarmaturer och de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar således 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- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom vållande, vårdslöshet eller försummelse av någon som

hör till hens hushåll, gästar hen, har inrymt lägenheten eller där har utfört arbete för hens räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavare är ansvarig för renhållning och snöskottning av altan och balkong samt för att avledning av dagvatten inte hindras.

Om bostadsrättshavare försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom kan föreningen, efter rättelseanmaning, avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavare är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark fem meter från lägenheten utanför altaner och gavlar. Hen är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavare får hyra ut sin bostad fem veckor under sommarmånaderna juni – augusti om den enskilda hyresperioden understiger 21 dagar (korttidsuthyrning). All annan uthyrning under resten av året ska ske i samråd med och efter tillstånd av styrelsen. Bostadsrättshavare ansvarar för att

- hyresgäst följer de regler som gäller i föreningen
- tillhandahålla plats i lägenhetens förråd eller på dess gård för betalsäck för hyresgästens sopor
- i god tid informera styrelsen om datum för uthyrning samt hyresgästens namn och kontaktuppgifter

Tillstånd ska lämnas om föreningen inte har någon befogad anledning att vägra det. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Bostadsrättsföreningen får efter beslut i styrelsen åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren normalt ska svara för.

§ 15 Förändring i lägenhet

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

Styrelsen får inte vägra tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Beslut som innebär en väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 16 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på en föreningsstämma om beslutet är enhälligt. Det kan också ändras genom beslut av två på varandra följande stämmor. Vid den första stämman utgörs beslutet av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, genom lottning. Vid den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande beslutar enligt förslaget.

Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva andra majoritetskrav.

§ 17 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.