

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMÅGÅRDE NR 1

§ 1 Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Smågårde nr 1.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta föreningens lägenheter för fritidsboende, lokaler samt i förekommande fall tillhörande markområde (lägenheten) för nyttjande/uthyrning utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Styrelsens säte

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Gotlands kommun, Gotlands län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

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

§ 5 Kallelse till föreningsstämma, meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen till föreningsstämma skall innehålla en uppgift om de ärenden som skall förekomma.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämman och senast två veckor före extra stämman.

Kallelsen skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom brev med posten, men kan även ske via e-post.

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom brev med posten, men kan även ske via e-post.

§ 6 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) Godkännande av röstlängden,
- c) Val av en eller två justeringspersoner,
- d) Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning,
- e) Fastställande av dagordningen,
- f) Styrelsens årsredovisning 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.

§ 7 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 föreningsstämman 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. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig och biträdet har yttranderätt.

För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make/maka, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

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

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 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 slutat av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

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

§ 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer, på grundval av vad som anges nedan, insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats eller grunderna för beräkning av årsavgift skall förändras måste alltid beslut fattas av föreningsstämman på sätt som anges i bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amortering och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast sista vardagen för varje ny månads början. Styrelsen kan besluta att del av årsavgiften som avser kostnad för värme, varmvatten, konsumtionsvatten, fastighetsskatt, kapital samt moms kan beräknas efter den förbrukning för den bostadsrättslägenhet kostnaden belöper sig på.

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut 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 lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 11 Fonder

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll. Avsättningen till fonden för yttre underhåll skall göras enligt upprättad underhållsplan för yttre underhåll.

§ 12 Vinstfördelning

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.

§ 13 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren ansvarar även för mark som tillhör lägenheten samt ansvar för brandskada som kan uppstå på lägenheten. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötsel av marken. Föreningen svarar i övrigt för det yttre underhållet av den fastighet som föreningen äger.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, elektricitet, vatten till de delar dessa befinner sig utanför lägenheten eller tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten eller inte tjänar flera än en lägenhet,
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar, bostadsrättshavare svarar även för all målning, förutom målning av ytterdörrrens yttersida,
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandlingar, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
- lister, foder,
- innerdörrar, säkerhetsgrindar,
- radiatorer,
- golvvärme,
- eldstäder med tillhörande rökgångar,
- varmvattenberedare,
- ventiler,
- säkringsskåp och därtill utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fast armaturer,

- brandvarnare,
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,
- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt,
- inredning, belysningsarmaturer,
- vitvaror, sanitetsporslin,
- golvbrunn inklusive klämring,
- rensning av golvbrunn,
- tvättmaskin och torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen,
- kranar och avstängningsventiler,
- elektrisk handdukstork,
- inventarier.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror, spis, kyl/frys,
- köksfläkt, ventilationsdon,
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler,
- inventarier.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

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

§ 14 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten, såsom parabol och inglasning av uteplats, som påverkar föreningens fastighet.

§ 15 Upplösning av föreningen

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

§ 16 Övrigt

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

Dessa stadgar har antagits på föreningsstämma 2017-06-22 och justerade för fel i §4 2018-11-15