Registrerades av Bolagsverket
2024-01-08 12:28
R723070/23

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Årummet, Falu

Antagna vid ordinarie årsmöte 2023-06-15

§ 1 Föreningens namn
Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Årummet Falun.

§ 2 Ändamål och verksamhet
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte
Föreningens styrelse har sitt säte i Falu kommun, Dalarnas län.

§ 4 Insats och årsavgift
Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet.

För att täcka den löpande verksamheten får föreningen ta ut en årsavgift. Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Grunden för beräkning av andelstalen är lägenhetens storlek samt övriga utgifter som belöper på lägenheten.

Om grunden för beräkningen av andelstalen ändras ska beslutet fattas på föreningsstämma med minst två tredjedels majoritet av de röstberättigade.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje ny månads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer. Årsavgift utgår först efter den tillträdesdag som anges i upplåtelseavtalet.

§ 5 Andra 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 tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§socialförsäkringsbalken (2010: 1 10).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst I % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 socialförsäkringsbalken (2010:110)

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 socialförsäkringsbalken (2010:1 IO). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

§ 6 Styrelse
Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst noll och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Av ledamöterna väljs tre för en period av två år, resterande ledamöter och suppleanter väljs för ett år.

§ 7 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.

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

§ 8 Räkenskapsår
Föreningens räkenskapsår är I januari till 31 december.

§ 9 Årsredovisning
Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor innan ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning, förvaltningsberättelse och kasaflödesanalys. En upplysning om föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomika åtaganden samt följande nyckeltal skall redovisas:
-Årsavgift kr/m^2
-Skuldsättning kr/m^2
-Sparande kr/m^2
-Energikostnad kr/m^2
-Räntekänslighet

§ 10 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 stämmoordförandens 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 revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen 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
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar..

§ 11 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 två veckor före ordinarie föreningsstämma och 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. Den som inte är medlem i föreningen har rätt att närvara vid stämman.

§ 12 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 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.

§ 13 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 reparationsskyldighet. 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 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 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.

§ 14 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. För att undvika missförstånd rekommenderas att styrelsens godkännande alltid inhämtas innan förändringsarbetet påbörjas. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller dess övriga medlemmar. Bostadsrättsavaren kan överklaga styrelsens beslut till Hyresnämnden, som avgör om tillstånd skall ges eller avslås för berörd åtgärd.

Styrelsen kan begära bostadsrätten förverkad om innehavaren utför olovliga åtgärder, som inte kan anses som ringa och
* inte vidtar rättelse efter uppmaning senast inom två månader efter anmaning.
* inte får tillstånd av Hyresnämnden.

§ 15 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.

§ 16 Objektsbeskrivning vid försäljning
Objektsbeskrivning vid försäljning av lägenhet skall ange samtliga utrymmen, som exempelvis mark, terrass eller förråd om de är upplåtna med bostadsrätten eller är en nyttjanderätt. Objektsbeskrivningen skall även innehålla uppgifter om bostadsrättens indirekta nettoskuld d.v.s. den andel av föreningens lån som belastar lägenheten som skall säljas..

§ 17 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.

§ 18 Företa rättshandling
Varken föreningsstämman styrelsen eller någon annan ställföreträdare för föreningen får företa en rättshandling eller någon annan åtgärd som är ägnad att ge en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem.

§ 19 Frågan om jäv
En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om
1. avtal mellan honom eller henne och föreningen,
2.avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller
3.avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Med avtal som avses i första stycket jämställs rättegång eller annan talan.
Med handläggning avses såväl överläggning som beslut.

§ 20 Upplösning av föreningen
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 21 Uthyrning av lägenhet (s.k. andrahandsuthyrning)
För uthyrning av lägenhet krävs styrelsens godkännande. Sådant skriftligt godkännande ska föreligga innan hyresgästen flyttar in. Ansökan ska ha inkommit till styrelsen senast en månad innan hyresperioden avses starta. Uthyrning utan att sådant godkännande föreligger kan medföra att bostadsrättsföreningen säger upp bostadsrättsinnehavarens nyttjanderätt till lägenheten och att lägenheten tvångsförsäljs. Till ansökan ska fogas en kopia av hyreskontraktet.

För att uthyrning ska beviljas ska följande förutsättningar föreligga:

- Hyresperioden överstiger tre månader
- Hyresgästen är en fysisk person
- Av ansökan framgår att bostadsrättsinnehavaren gentemot föreningen ansvarar för att hyresgästen följer föreningens stadgar och övriga ordningsregler, samt svarar för de skador som hyresgästen orsaker.
- Det föreligger skäl för uthyrningen och att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.
  Styrelsen beviljar upplåtelse under maximalt ett år i taget

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

Falun 2023-06-15
Styrelsen Brf Årummet

Robert Östman

Robin Antonsen

Kirsten Berner

Jan Aniliadis

Kristina Nilsson