

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Signallottan 1

Antagna 2018-

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Signallottan 1, org.nr 769636-4210.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset. En upplåtelse leder till att medlem får rätt till bostadslägenhet kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, förälder och barn eller av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

§ 4 Övergång av bostadsrätt

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om pris och den lägenhet

som överlåtelsen avser. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen vid ansökan om medlemskap.

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nya innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt lag får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

§ 5 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte på Gotland.

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast sex veckor före föreningsstämman ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna.

Årsredovisningen ska innehålla resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 7 Gemensam bestämmelse för föreningens beslutsorgan

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.

§ 8 Motionsrätt till föreningsstämma

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 31 mars eller den senare dag som styrelsen meddelar.

§ 9 Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året senast sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

Kallelse till en extra föreningsstämma får också utfärdas senast två veckor före föreningsstämman om stämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- 3) Val av en eller två protokolljusterare.
- 4) Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
- 5) Fastställande av dagordning.
- 6) Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelse.
- 7) Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning,
 - b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter.
- 8) Fråga om styrelse- och revisorsarvodet.
- 9) Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter.
- 10) Val av valberedning.
- 11) Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-5 och 11 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 11 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens företrädare 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 högst ta med ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämma. Detta gäller endast om företrädare för föreningen begärt att han eller hon ska vara stämмоordförande eller han eller hon ska till medlemmarna lämna information som har betydelse för medlemmarna och föreningens verksamhet.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

Till det månadsskifte som infaller närmast sex månader efter den dag slutbesked lämnats och samtliga entreprenader är slutbesiktade och godkända får stadgeändring endast ske med tillstånd av Gotlandsbyggen AB, org.nr 556094-1774.

§ 12 Styrelsen

Till det månadsskifte som infaller närmast sex månader efter den dag slutbesked lämnats och samtliga entreprenader är slutbesiktade och godkända ska styrelsen bestå av tre ledamöter varav en ska utses av föreningsstämman och två av Gotlandsbyggen AB, org.nr 556094-1774.

Styrelsen består därefter av minst tre och högst fem ledamöter och ingen eller högst två suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Ledamot i styrelsen behöver inte vara medlem i föreningen.

§ 13 Konstituering och beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

§ 14 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

§ 15 Styrelsens behörighet

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 16 Styrelseledamots handläggning

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.

§ 17 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 ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 18 Insats och årsavgift

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

För att täcka den löpande verksamheten får föreningen ta ut en årsavgift. Årsavgift ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Grunden för beräkning av andelstalen är bostadsyta. Om grunden för beräkningen av andelstalen ändras ska beslutet fattas av föreningsstämma med minst två tredjedels majoritet av de röstberättigade.

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.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer. Årsavgift utgår först efter tillträdesdagen i upplåtelseavtalet.

§ 19 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse 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 socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut i enlighet med vad styrelsen bestämmer men får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett 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 ska vidta med anledning av lag eller författning.

§ 20 Underhåll

Styrelsen ska inom fem år från det att den sista upplåtelsen av bostadsrätt skett 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.

§ 21 Fonder och vinstfördelning

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 20. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska överföras i ny räkning.

§ 22 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten inklusive marken i gott skick. Detta gäller även, förråd, eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- Ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar dock för hel innervägg som inte är bärande.
- Fönster och bågar (in- och utvändiga) med beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätninglist. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- Innerdörrar samt ytterdörr och samtliga komponenter som hör till denna.
- Samtlig inredning i kök och badrum. Anslutnings- och fördelningskoppling för vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten, rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar installationerna befinner sig i bostadslägenheten eller förråd.
- Bostadsrättshavaren har ansvar i fråga om ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, el och tele/data till de delar dessa befinner sig inom bostadslägenheten eller förrådet.
- Elektrisk golvvärme, säkringskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur.
- Köksfläkt och kåpa samt takfläkt jämte kanalisering.
- Brandvarnare.
- Egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

I bostadsrätt som är försedd med egen luftbehandlingsaggregat/undercentral har bostadsrättshavaren underhållsansvaret för denna samt för varmvattenberedare och andra installationer anslutna till denna.

Om lägenheten är försedd med balkong, mark och uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

Bostadsrättshavaren ska genast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Bostadsrättshavaren ska följa, vid varje tidpunkt, gällande ordnings- och trivselregler. Ändring av ordningsregler beslutas av föreningsstämman.

§ 23 Särskilt om upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare har rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd under en kortare tidsperiod (sammantaget högst 4 veckor per kalenderår) utan tillstånd av styrelsen. Det åligger dock bostadsrättshavaren att underrätta styrelsen till vem upplåtelsen sker och för vilken tidsperiod.

§ 24 Förverkande av bostadsrätt

I 7 kap. 18-25 §§ bostadsrättslagen (1991:614) finns bestämmelser om förverkande av bostadsrätten m.m.

§ 25 Förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 26 Vinst/Upplösning av förening

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

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

§ 27 Övriga bestämmelser

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och som i vissa fall hänvisar till lagen om ekonomiska föreningar jämte övrig tillämplig lagstiftning samt föreningens ordnings- och trivselregler.
