

STADGAR

För

Bostadsrättsföreningen Skärgårdsbyn, Sankt Anna

2 Juni 2019

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Skärgårdsbyn, Sankt Anna

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen ska äga Skärgårdsbyn i Sankt Anna, ett område som tillkommit för att främja turismen genom bl.a. fritidsboende och uthyrning av stugor.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta föreningens fristående hus, och till respektive hus hörande markområden (bostadsrätten) för nyttjande/uthyrning utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Söderköpings kommun, Östergötlands län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari — 31 december. Senast 6 veckor före årsstämman ska styrelsen avlämna årsredovisningen till revisorerna som senast tre veckor före årsstämman ska färdigställa revisionsberättelsen. Årsredovisningen skall bestå av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning. Styrelsen skall hålla årsredovisningen tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före en årsstämma.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallas till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelse tillordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast 2 veckor före stämman. Kallelse skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller e-mail alternativt brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som e-mail eller brev med posten.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängd
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen

6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska behandlas
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Fråga 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. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende till föreningsstämman
15. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämma enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
16. 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 föreningsstämma 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 utfärdats. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde till föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter med högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöterna och styrelsesuppleanterna väljs årligen av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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

§ 9 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en eller två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma. Om revisorerna gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10 Insats och årsavgift mm

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

Årsavgiften för en bostadsrätt beräknas så att den, i förhållande till bostadsrättens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas i förskott på tid som styrelsen beslutat om.

Vidare kan styrelsen besluta att en del av årsavgiften för varje bostadsrätt skall fastställas med hänsyn till de kostnader som föreligger för servicetjänster knutna till föreningens fastighet och övriga kostnader hänförliga till uthyrning.

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut, tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

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.

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

§ 11 Underhåll

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

Inom föreningen skall bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. Avsättning till föreningens underhållsfond skall ske med belopp som anges i underhållsplan.

§ 12 Vinstdelning

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

§ 13 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrätterna är avsedda att användas uteslutande för fritidsboende. Bostadsrättshavaren skall sörja för att ändamålet med Skärgårdsbyn i Sankt Anna enligt ovan tillgodoses, och att området genom den angivna uthyrningen blir levande och till gagn för Sankt Anna som turist- och konferensmål.

Föreningen avser att, främst genom anlitan av extern entreprenör, främja viss serviceverksamhet med anknytning till uthyrningen och nyttjandet, innebärande exempelvis

- Att tillsyn av bostadsrätten tillhandahålls i samband med uthyrning av bostadsrätten och i övrigt då bostadsrättshavaren ej nyttjar densamma
- Att fastighetsskötsel av allmänna markytor mellan byggnaderna tillhöriga föreningen förekommer
- Att tillhandahålla centralt bokningssystem för all uthyrning på området
- Att all uthyrning hanteras genom detta system
- Att varje år fastställa uthyrningspriser och kostnader för uthyrningen gällande för hela området

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla bostadsrätten, med tillhörande övriga utrymmen, i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark som tillhör bostadsrätten samt ansvar för brandskada som må uppstå på bostadsrätten. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som tas för 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, värme, el, vatten och ventilation som ligger utanför bostadsrätten, ej heller för utsidan av respektive byggnad.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- Ledningar för avlopp, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i bostadsrätten
- Till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar.

Bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning på ytterdörrens yttersida .

- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning av rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt
- Lister och foder
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar
- Radiatorer
- Golvvärme
- Eldstäder med tillhörande rökgångar
- Varmvattenberedare
- Ventiler och ventilationskanaler
- Säkrings-skåp och därifrån utgående elledningar i bostadsrätten, brytare, eluttag och fasta 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 och golv hörande fuktisolerande skikt
- Inredning, belysningsarmaturer
- Vitvaror, sanitetsporcelain
- Golvbrunn inklusive klämring
- Rensning av golvbrunn
- Kranar och avstängningsventiler
- Inventarier
- I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat
- Vitvaror
- Köksfläkt, ventilationsdon, ventilationskanaler
- Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenslang .Kranar och avstängningsventiler
- Inventarier

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

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 fastighet, som berör bostadsrättshavarens bostadsrätt.

§ 14 Förändring i bostadsrätt

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller annan väsentlig förändring av bostadsrätten som påverkar föreningens fastighet. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 15 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

§ 16 Övrigt

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