

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Knekten

Antagna 2020-10-28

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Knekten

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrättslokal kallas bostadsrättsinnehavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Region Gotland

§ 4 Föreningens medlemmar

Medlemskap i föreningen kan beviljas momsregistrerad juridisk person som övertar bostadsrättslokal i föreningens hus. Den som en bostadsrättslokal har övergått till, får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Bostadsrättslokalerna får inte användas som permanentbostad och bostadsrättsinnehavare får inte folkbokföra sig på föreningens adress.

Medlemskap i föreningen prövas av styrelsen

En överlåtelse av en bostadsrättslokal är ogiltig om den som bostadsrättslokalen överlåtits på, inte antas som medlem i föreningen.

§ 5 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer andelstal, insats och årsavgift för varje bostadsrättslokal. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en bostadsrättslokal beräknas så att den i förhållande till lokalens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, amorteringar samt avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas i förskott senast den sista vardagen före varje månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje bostadsrättslokals värme, varmvatten, elektisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten ska beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 6 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrättslokalen upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrättslokal får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring

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

Avgift för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% av årligen gällande prisbasbelopp. Upplåts en bostadsrättslokal under en del av ett år får avgift tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

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

§ 7 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin bostadsrättslokal i andra hand till fysisk eller juridisk person utan särskilt tillstånd av styrelsen. Anmälan om andrahandsuthyrning ska innan hyresförhållandet påbörjats meddelas styrelsen

§ 8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre högst sju ledamöter med lägst noll högst sju suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för tiden till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare, stämman kan dock välja att utse ordförande. Om så sker ska styrelsen inom sig utse en vice ordförande.

Styrelsen är beslutsfär när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande.

Styrelsen kan utse särskilt utskott att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

§ 9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses lägst en högst två revisorer med lägst noll högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 10 Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, eller den eller de personer styrelsen utser. Styrelsen kan utse annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 11 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december

§12 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning samt förvaltningsberättelse.

Årsredovisningen ska innehålla förslag till användandet av överskott eller täckande av underskott.

Eventuellt överskott ska balanseras eller fonderas på det sätt som föreningsstämman beslutar.

Revisorerna ska framlägga revisionsberättelsen senast 3 veckor före föreningsstämman

§ 13 Protokoll

Vid styrelsen sammanträden ska det föras protokoll som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser till det.

§ 14 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom 6 månader från räkenskapsårets utgång, dock tidigast 14 dagar efter det revisorerna avlämnat sin berättelse.

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

- 1 Val av ordförande vid stämman
- 2 Val av sekreterare för stämman samt av en person att jämte ordföranden justera protokollet
- 3 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- 4 Frågan om kallelse till stämman skett enligt gällande stadgar
- 5 Styrelsen årsredovisning
- 6 Revisionsberättelsen och styrelsen eventuella yttrande
- 7 Fråga om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
- 8 Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
- 9 Frågan om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
- 10 Fråga om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter att väljas av stämman
- 11 Fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie föreningsstämma och om tillsättande av andra funktioner än styrelseledamöter och revisorer
- 12 Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
- 13 Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
- 14 Övriga val som beslutats av, eller av styrelsen hänskjutits till, föreningsstämman
- 15 Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

§ 15 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla en uppgift om den ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast 6 veckor före och senast 2 veckor före ordinarie föreningsstämma.

Kallelsen till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev per post eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast 6 veckor och senast 2 veckor före extra stämman varvid det eller de ärenden, för vilka föreningsstämman utlysts, ska anges.

§ 16 Rösträtt

Vid föreningsstämman 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 medlems ställföreträdande enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad, fullmakt. Fullmakten gäller högst 1 år från det att den utfärdats. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ha 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.

§ 17 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla bostadsrättslokalen med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Vidare är bostadsrättshavaren också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötsel av marken. Föreningens ansvarar i övrigt för husens underhåll.

Till det inre räknas

Egna installationer

Lokalens ytter- och innerdörrar

Inredning och utrustning i eventuella badrum och kök

Glas i fönster och dörrar

Invändiga ledningar och andra installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten

Golvbrunnar och radiatorer

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lokalen med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskador svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som 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 föreningsstämman och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Nyttjanderätten till lokal som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas om

- Dröjsmål sker med betalning av årsavgiften
- Bostadsrättslokalen används för annat ändamål än det avsedda
- Bostadsrättslokalen används för icke mervärdesskatteskyldig verksamhet

§ 18 Förändringar i lokal

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsen tillstånd, i bostadsrättslokalen, föra ingrepp i bärande konstruktioner, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 19 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.

§ 20 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 § 19. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 21 Förhandsavtal

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen 5 kap. ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

§ 22 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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