

STADGAR för *Bostadsrättsföreningen Gnismärd Smågårde 1:132*
Antagna 2016-06-29
Reviderade 2021-05-16

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är *Bostadsrättsföreningen Gnismärd Smågårde 1:132*

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta såväl bostadslägenheter som bostäder för fritidsändamål och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens fastigheter, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Region Gotland.

§ 4 Föreningens medlemmar

Föreningens medlemmar utgörs av fysisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse eller som övertar bostadsrätt i föreningens fastigheter. Juridisk person som beviljats medlemskap sedan tidigare behåller detta.

Medlemskap i föreningen prövas av styrelsen.

En överlåtelse av en bostadsrätt är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits på inte antas som medlem i föreningen.

§ 5 Insats och årsavgift

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

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

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader mm.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 6 Andra avgifter

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift, samt pantsättningsavgift. Föreningen kan ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt tar föreningen av bostadsrättsinnehavaren ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110, 2 kap, §§ 6-9).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt tar föreningen av bostadsrättsinnehavaren ut en pantsättningsavgift motsvarande 1 % av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % av årligen gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften 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 bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättsinnehavaren skall ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Tillståndet ska tidsbegränsas till maximalt ett år men kan därefter förlängas genom ny ansökan.

För kortare andrahandsuthyrning upp till 14 dagar erfordras inget samtycke från styrelsen.

Föreningen godkänner enbart andrahandsuthyrning till juridiska personer upp till 14 dagar. För en fysisk person finns ingen tidsgräns.

Tillstånd lämnas om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av tre till fem ledamöter med lägst noll högst en suppleant.

Ordförande väljs på ett år av föreningsstämman.

Styrelseledamöter (två-fyra) väljs av föreningsstämman.

Mandatperioden för styrelseledamöter är en-två år och väljs av föreningsstämman.

Styrelsen utser inom sig vice ordförande, sekreterare och ekonomiansvarig eller kassör. En person kan ha två poster.

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.

Styrelsens uppgifter (hämtat från Lagen om ekonomiska föreningar)

Styrelsen ska

1. ansvara för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter,
2. fortlöpande bedöma föreningens och, om föreningen är en moderförening, koncernens ekonomiska situation, och
3. se till att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Om vissa uppgifter delegeras till en eller flera av styrelsens ledamöter eller till andra, ska styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera om delegationen kan upprätthållas.

§ 9 Revisorer

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.

Revisorn ska senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

§ 10 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet, av minst två ledamöter tillsammans.

Styrelsen kan utse annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 11 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 0101 - 1231.

§ 12 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma och årsredovisningen ska finnas tillgänglig för medlemmarna två veckor före föreningsstämman. Årsredovisningen skall bestå av resultaträkning, balansräkning samt förvaltningsberättelse.

Årsredovisningen skall innehålla förslag till användande av överskott eller täckande av underskott. Eventuellt överskott skall balanseras eller fonderas på det sätt som föreningsstämman beslutar.

§ 13 Protokoll

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

§ 14 Ordinarie föreningsstämma och extra föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid

ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande för stämman
2. val av sekreterare för stämman samt av en person att jämte ordföranden justera protokollet
3. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, granskning av fullmakter samt fastställande av röstlängd
4. fråga om kallelse till stämman skett enligt gällande stadgar
5. styrelsen årsredovisning
6. revisionsberättelsen och styrelsen eventuella yttrande
7. fråga om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
8. fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
9. fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
10. inkomna motioner
11. fråga om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter att väljas av stämman
12. fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie föreningsstämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer
13. val av ordförande
14. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
15. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
16. övriga val som beslutats av, eller av styrelsen hänskjutits till, föreningsstämman
17. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
18. ordförande avslutar mötet

Extra föreningsstämma 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.

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt 1 - 4 ovan förekomma endast de ärenden för vilka den extra föreningsstämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 15 Kallelse till föreningsstämma, extra föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse skall innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma.

Motioner till stämman ska vara sekreteraren tillhanda senast åtta veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev per post eller e-post.

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

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

§ 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 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 utfärdats. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus får vara biträde eller ombud. Om en medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. En underårig medlem företräds av sin förmyndare.

§ 17 Stadgeändring

För ändring av dessa stadgar erfordras beslut vid två på varandra följande, med minst trettio dagars mellanrum hållna stämmor, varav ett kan vara ordinarie föreningsstämma. Det krävs 2/3 majoritet för stadgeändring. (se Lagen om ekonomiska föreningar, kap 6 35 §).

Stadgar kan ändras vid en stämma om samtliga medlemmar är närvarande och eniga om beslut.

§ 18 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

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

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för platsättningen och trätrallen på baksidan av lägenheten. Vidare är bostadsrättsinnehavaren också skyldig att följa föreningens regler som rör skötseln av grösytor som gemensamt ägs av föreningens medlemmar. Bostadsrättsinnehavaren får plantera växter runt platsättning och fasad, om hänsyn tas att det fortsatt ska kunna klippas gräs eller annan typ av markskötsel. Föreningen ansvarar i övrigt för yttre underhåll av fastighetsbyggnader.

Till det inre räknas:

1. rummets väggar, golv och tak
2. inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
3. brandvarnare i hall
4. glas i fönster och dörrar
5. lägenhetens ytter- och innerdörrar
6. platsättningen på baksidan
7. trätrall utanför verandadörren
8. eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar

Respektive bostadsrättsinnehavare ansvarar för underhåll och kontroll av brandvarnare. Brandvarnaren ska kontrolleras 1/ggr år.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Bostadsrättsinnehavaren svarar inte heller för underhåll av de anordningar för avlopp, värme, varmvatten, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, 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 bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Föreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättsinnehavaren 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 byggnader som tillhör fastigheten, som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom lägenheten samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättsinnehavaren, hyr i andra hand av bostadsrättsinnehavaren eller som utför arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning.

§ 19 Förändring i lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktioner, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är tillpåtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 20 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastigheter samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 21 Brandskydd

(Referens: 2. Kap 2p. Lagen om skydd mot olyckor, LSO)

Enligt LSO framgår att ägare för fastighet ska säkerställa att det finns släckutrustning och fungerande brandvarnare* (*se § 18).

Styrelsen ansvarar för att systematiskt brandskyddsarbete (SBA) genomförs. Detta innebär bl.a. att styrelsen genomför kontroll av föreningens brandskyddsutrustning enligt gällande lagar och regler. Kontrollerna ska protokollföras.

§ 22 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 20.

§ 23 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.

§ 24 Upplösning av föreningen

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

§ 25 Övrigt

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