

STADGAR för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGBRYNET

Organisationsnummer 716458-6419

Stadgar antagna 20211028 och 20220331

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Hofors Kommun, Gävleborgs län.

§ 4 Insats och årsavgift

Insats och årsavgift för lägenhet liksom bostadsrättens andelstal fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning till fond. Årsavgiften betalas månadsvis (månadsavgift) i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning, kabel-TV, internetavgift eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 5 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahands upplåtelse 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 det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

Upplåtelseavgift är ej aktuell i detta fall.

För arbete med pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren (pantsättaren) ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6, 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari t o m 31 december.

Styrelsen skall lämna årsredovisningen till revisor/erna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 7 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post eller e-post tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie, detsamma gäller extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev med posten eller e-post.

§ 8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma (årsmöte).

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid föreningsstämman samt dennes anmälan av protokollförare
3. Godkännande av röstlängden
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare jämte ordförande
5. Fråga om föreningsstämman blivit i behörig ordning utlyst
6. Fastställande av dagordning
7. Framläggande av styrelsens årsredovisning
8. Framläggande av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning, resultatdisposition och avsättning till yttre underhållsfond.
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
11. Fråga om arvoden åt styrelsen och revisorerna/revisorn
12. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av styrelseledamöter och ev suppleanter
14. Val av revisor/er och ev suppleant
15. Val av valberedning
16. Inkomna motioner
17. Övriga ärenden, ej beslutsärenden
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-5 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 9 Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rätt utövas av medlemmen personligen eller ombud eller ställföreträdare enligt lag.

Ombud ska uppvisa skriftligt, daterad fullmakt. Fullmakten gäller för högst ett år från det den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. Ombud får den vara som är annan medlem, annan medlems make, äkta make eller sambo, föräldrar, syskon eller barn. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman som kan vara vem som helst.

§ 10 Styrelse och revisorer

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter samt högst två suppleanter.

Styrelseledamöter väljs för en tid av ett eller två år. Suppleanter och ev valberedning väljs alltid för en tid av ett år eller till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Föreningen skall ha en eller två revisorer jämte ingen eller en suppleant för denne. Revisor/erna och revisorssuppleanten väljs för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisorn skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast två veckor före ordinarie föreningsstämman. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till stämman.

§ 11 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av tekniska underhållet av föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och trygga underhållet av fastigheten samt årligen besiktiga föreningens egendom.

§ 12 Fond

Inom föreningen skall finnas "Fond för gemensamt underhåll".

Avsättning till fonden för gemensamt underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 11, dock minst 0,3 % av anskaffningsvärde för byggnader.

Det resultat, som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall regleras mot balanserat resultat.

§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Det åligger varje bostadsrättshavare att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg avsedd för bostadsrättslägenhet. Bostadsrättstillägg kan dock tecknas kollektivt av föreningen.

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

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster med lister/ karmar/bågar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för de reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada, som bostadsrättshavaren själv inte vållat, gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga. Detta åger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten .

Det åligger bostadsrättshavare som har balkong eller terrass anknutna till sina lägenheter att ombesörja renhållning och skottning av desamma. Om bostadsrättshavaren glasar in balkong, bygger spalje eller annan åtgärd har han helt och fullt reparations- och underhållsansvar för detta.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av dem, för vilka han svarar enligt § 1 1 tredje stycket.

§ 14 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme 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 eller annan medlem. Det åligger medlem att efter styrelsens godkännande införskaffa erforderliga tillstånd för lägenhetens ombyggnad.

§ 15 Upplösning och likvidation

Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 16 Övrigt

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