

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPELMANNEN

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen SPELMANNEN (Organisationsnummer 793200-0214).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att besitta och förvalta bostadshus inom kvarteret Spelmannen i Frösö församling för att där upplåta bostäder/lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens egendom skall förvaltas och underhållas genom gemensamma insatser så långt det är möjligt utan att standard och kvalitet eftersätts. Drift- och underhållskostnader skall hållas låga (Självkostnadsprincipen).

Styrelsen har sitt säte i Frösö församling, Östersunds kommun.

MEDLEMSKAP

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person, som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person, som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet, får vägras medlemskap.

3 §

Frågan om att anta en person avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

INSATSER OCH AVGIFTER

4 §

Insats (grundavgift) har beräknats efter varje lägenhets andelsvärde.

För bostadsrätten skall erläggas årsavgift (månadsvis) till bestridande av föreningens löpande kostnader och avgifter enligt nedan:

- Avgifter för räntor, amorteringar, skatter och fastighetsavgifter, försäkringspremier, vattenförbrukning, underhållskostnader, fastighetens gemensamma elförbrukning, avskrivningar och avsättningar till underhållsfond, beräknas efter respektive enhets (hus/lägenhets) andelsvärde.
- Fasta avgifter för vatten och avlopp, administration, fastighetsförvaltning, snöröjning och renhållning fördelas lika mellan föreningens femton enheter.
- Avgifter för värme och varmvatten beräknas och fördelas utifrån uppvärmd boyta och uppvärmd källardel.

Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften delas upp i månatliga inbetalningar (månadsavgifter) och skall betalas i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutat annat.

Om inte månadsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, utgår ej.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som ska betalas av den förvärvande bostadsrättshavaren (köparen). Överlåtelseavgiften uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som ska betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren). Pantsättningsavgiften uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

5 §

Bostadsrättshavare får fritt överlåta sin bostadsrätt. Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Underskrifterna skall vara bestyrkta. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser, köpeskillingen samt att köpare har tagit del av föreningens stadgar. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Kopia av överlåtelsen skall bifogas ansökan om medlemskap.

6 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om denne har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den, som en bostadsrätt överlåts till, inte kan antas som medlem i föreningen.

7 §

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap. Detta gäller dock inte om medlem ur förvärvarens familj kommer att bebo lägenheten.

BOSTADSRÄTTSHAVARES RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

8 §

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick, inklusive det inre av tillhörande utrymmen som garage och förrådsdelar. Det gäller även mark som ingår i bostadsrätten.

Föreningen ansvarar för reparation av de stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som förbinder enheterna. Dessutom ansvarar föreningen för tak och vindskivor samt för att fastigheten i övrigt hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för enheten omfattar:

- Rummens inre väggar, golv och tak vad gäller ytbeklädnad.
- Inredning och utrustning i kök, badrum samt övriga rum och utrymmen tillhörande enheten, samt ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar som befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.
- I fråga om ledningar för el, svarar bostadsrättshavaren fr.o.m. enhetens undercentral (proppskåp).
- Golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster.
- Till bostadsrätten hörande entrébroar, mark- och grön- områden.

Föreningen ansvarar för underhåll av yttre beklädnad, målning och åtgärdande av skador.

Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Föreningen svarar för värmecentral och trappa till denna under hus B.

Ansvar för skötseln av gemensamma grönområden samt soputrymmen ligger på föreningen.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenskada i lägenheten, endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som utfört arbete där för hans/hennes räkning.

I fråga om brandskada, som bostadsrättshavaren inte själv vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten, som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall styrelsen informeras och föreningens försäkring svara för erforderliga åtgärder.

9 §

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas bl a alla förändringar som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar härvid för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

10 §

Bostadsrättshavare är skyldig, att när han använder enheten och andra delar av fastigheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt hänsyn till grannar.

Det åligger bostadsrättshavare att teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Behov av så kallad bostadsrättsförsäkring ankommer på bostadsrättshavaren att själv bedöma.

UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

11 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

12 §

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i enheten, om det kan medföra men för föreningen. Bostadsrättshavaren får inte använda enheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

FÖRVERKANDE, UPPSÄGNING

13 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift (månadsavgift) utöver en månad från förfallodagen
2. bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. lägenheten används i strid med 11 § eller 12 §
4. bostadsrättshavaren eller den , som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelse om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten
5. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt 10 § eller 12 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den hänsyn, som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare
6. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt att skyldigheten fullgörs
7. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte väsentlig del ingår i brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad om den som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

STYRELSE

14 §

Styrelsen består av fyra ledamöter och en suppleant. Ordförande utses av föreningsstämman för ett år. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

Styrelseledamot väljs av föreningsstämman för två år i taget. Två av ledamöterna byts vartannat år. Suppleant väljs för ett år i taget.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/maka till medlem eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person, som är bosatt i föreningens fastighet. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot.

Protokoll

15 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden. Protokoll skall förvaras på ett betryggande sätt. Protokollen numreras årsvis.

Beslutsförhet

16 §

Styrelsen är beslutför 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.

Firmateckning

17 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fastigheter och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av fastigheten.

Räkenskapsår

18 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår (1/1 – 31/12). Senast sju veckor före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

REVISORER

19 §

Revisorerna skall vara två samt en suppleant. Revisorer och suppleant väljs på föreningsstämma för tiden fram till nästa föreningsstämma.

20 §

Revisorerna skall bedriva sin kontroll av ekonomi och förvaltning så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över revisorernas eventuella gjorda anmärkningar.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

21 §

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

22 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en vecka efter räkenskapsårets utgång. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

Extra föreningsstämma

23 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen, revisor eller när en tiondel av röstberättigade medlemmar av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlas på stämman.

Dagordning

24 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- Stämmans öppnande
- Godkännande av dagordning
- Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd
- Val av stämмоordförande
- Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- Val av rösträknare
- Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- Framläggande av styrelsens årsredovisning
- Framläggande av revisorernas berättelse
- Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- Beslut om resultatdisposition
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av revisorer och revisorssuppleant
- Val av valberedning
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 - 8 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Kallelse till föreningsstämma

25 §

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som

skall behandlas på stämman. Även ärenden, som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 22 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga föreningsmedlemmar genom utdelning till boende inom föreningens lägenheter samt postbefordran till bostadsrättshavare boende på annan ort senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och tidigast sex veckor före stämman.

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges. Dessa kallelsefrister gäller även om föreningsstämman 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.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Rösträtt, ombud, fullmakt, biträde

26 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. I diskussion av ett ärende har även make/maka/sambo rättighet att föra fram sina synpunkter. Rösträtt har endast den medlem, som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar enligt lag.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, maka/make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlem får vara ombud, om inte särskilda skäl föreligger. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde enligt samma normer som för ombud ovan.

Beslut vid föreningsstämma

27 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

Vid val anses den vald, som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal, avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För ändringar av dessa stadgar gäller, för att beslutet skall vara giltigt, att samtliga röstberättigade medlemmar röstat för ändringarna på en föreningsstämma. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3, eller den högre majoritet som ibland krävs enligt lagen om ekonomiska föreningar, av de röstande på den senare stämman har gått med på beslutet.

Protokoll

28 §

Ordföranden skall sörja för att protokoll förs vid föreningsstämman. Protokoll skall innehålla uppgifter om 1) närvarande (röstlängd), 2) tagna beslut och 3) resultat i det/de fall omröstning ägt rum.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

29 §

Meddelanden till medlemmarna sker genom e-post eller utdelning i postlåda och i förekommande fall genom postbefordran av brev.

UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND FÖR UNDERHÅLL

30 §

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

Inom föreningen ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som anges i underhållsplan enligt första stycket denna paragraf.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

31 §

Om föreningen upplöses, skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelsvärden.

ÖVRIGT

32 §

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

Undertecknade intygar att ovanstående stadgar antogs vid ordinarie föreningsstämma den 30 mars 2023 samt vid extra föreningsstämma den 7 december 2023.

Frösön 2023-12-07

Ort och datum



Thomas Janfalk
Ordförande



Jens Engström
Vice ordförande