

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Tvinnaren
Organisationsnummer 769622-5775

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma är Bostadsföreningen Tvinnaren

§ 2 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Gotlands Kommun, Gotlands Län

§ 3 Ändamål och verksamhet

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenhet åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlemsrätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 4 Räkenskap och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Föreningsstämma

Föreningens medlemmars rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman. Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

§ 6 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 10% av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. På extrastämman skall utöver ärenden enligt punkterna 1-6 i ordinarie föreningsstämman endast förekomma de ärenden som stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 7 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före förenings stämman. Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Annan information till medlemmarna sker via utdelning i respektive lägenhets postbox.

§ 8 Motionsrätt

För att ett visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till stämman skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast februari utgång eller den tid som styrelsen bestämmer.

§ 9 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

- Stämmans öppnande
- Godkännande av dagordningen
- Godkännande av röstlängden
- Val av ordförande och protokollförare vid stämman.
- Val av två justeringsmän
- Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- Föredragning av revisionsberättelsen.
- Beslut om fastställande av resultat och balansräkning.
- Beslut om hur årets resultat skall disponeras.
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- Beslut om arvoden för styrelseledamöterna och revisorer för kommande verksamhetsår.
- Beslut om antal styrelseledamöter samt val av ordförande och övriga styrelseledamöter och ersättare för kommande verksamhetsår.
- Val av revisorer och revisorsersättare.
- Val av valberedning
- Motioner
- Frågor som styrelsen önskar ta upp.
- Övriga frågor
- Stämmans avslutande

§ 10 Rösträtt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtagande mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 11 Ombud

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ett ombud skall visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdas. Ett ombud får inte företräda mer än en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. Biträde har yttranderätt. För fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make/maka, sambo, föräldrar, syskon, myndigt barn eller god man får vara biträde eller ombud. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 12 Beslut vid stämma

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Vid val anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

§ 13 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst 0 och högst 3 ersättare. Vid sju ordinarie ledamöter utses ingen ersättare. Styrelseledamöter och ersättare kan bara väljas årligen vid ordinarie föreningsstämma och styrelsens ledamöter skall ersättas i sådana intervaller så att styrelsens arbete inte hämmas. Till styrelseledamot och ersättare kan förutom medlem väljas även make/maka, sambo, samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast en myndig person som ej är försatt i konkurs eller har förvaltare. Styrelsen beslutar när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Alla beslut i styrelsen skall vara majoritetsbeslut vid lika röstetal gäller den mening som biträds av ordförande. Styrelsen konstituerar sig själv, undantaget ordförande som väljs av medlemmarna vid ordinarie föreningsstämma. Bostadsrättsföreningens firma tecknas förutom av styrelsen, två av ledamöterna i styrelsen.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte riva eller företa mer omfattande till eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§ 14 Styrelsens åliggande

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna
- årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§ 15 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorsersättare av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. En av de valda revisorerna bör vara auktoriserad om endast en revisor jämte ersättare väljs skall den ordinarie revisorn vara auktoriserad. Revisorerna skall senast tre veckor före ordinarie föreningsstämman avge sin revisionsberättelse. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig eller muntlig förklaring över anmärkningen till den ordinarie föreningsstämman.

§ 16 Valberedning

Valberedningen består av lägst tre och högst fem ledamöter. Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall försättas på föreningsstämman.

§ 17 Protokoll

Ordförande ansvarar för att det förs protokoll vid föreningsstämman. Det justerade protokollet skall senast en månad efter föreningsstämman hållas tillgängligt för medlemmarna.

§ 18 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om insats skall ändras måste alltid beslut fattas av föreningsstämma. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavare betalar en årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje månads början. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten eller andra avgifter som föreningen inte kan påverka. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

§ 19 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtningsavgift 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 som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap, respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgiften skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta på 5% över gällande diskonto.

§ 20 Underhåll

Styrelsen skall 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.

§ 21 Fonder

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 17. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

§ 22 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i bostaden ska alltid utföras fackmässigt. Till det inre och tillhörande övriga utrymmen räknas:

- rummens väggar golv och tak inkl fuktisolerande skikt i badrum och våtrum, dock endast ytskikt på bärande innerväggar och annan bärande konstruktion
- inredning, exempelvis; sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys, tvättmaskin och torktumlare; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler både ute och inne,
- bostadens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, och tätning lister
- ytterdörrens insida, tillhörande beslag, handtag, gångjärn, tätning lister, lås och nycklar mm; föreningen svarar dock för utsidan av ytterdörren.
- glas i fönster och dörrar
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätning lister samt målning; föreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
- målning av radiatorer och värmeledningar
- ledningar för avlopp och vatten där de är synliga som endast betjänar den aktuella bostaden, inkl blandare, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
- säkringsskåp, samtliga elledningar i bostaden samt brytare, eluttag och fasta armaturer, även de installerade på husets utsida
- vattenkran på husets utsida
- brandvarnare och ventilation
- handdukstork golvvärme, extra värmepumpar och tillhörande ventilation som bostadsrättshavaren försett bostaden med
- köksfläkt, kolfilterfläkt, ventilationsdon och ventilationsfläkt och tillhörande ventilationskanal förutom de tillhörande plåtdetaljer installerade på tak,
- kommunikation och svagströmsledningar, dock ej fiberkabel eller fiberomvandlaren

Bostadsrättshavaren ansvarar för snöskottning och renhållning för de områden som upplåtits till denne. Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för bostaden enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostaden.

§ 23 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 22, är väl underhållet och hålls i gott skick. Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

- ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
- målning av ytterdörren och fönstrens utsida
- tillhöriga vägar och allmänt område som inte upplåtits till bostadsinnehavaren
- radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med
- Föreningen ansvarar för drift och reparation av de frånluftsvärmepumpar som är installerade i bostaden, inkl tillhörande ventilation.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 25 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

Bostadsrättshavaren svarar för reparation med anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavaren eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör bostadsrättshavaren hushåll eller gästar honom eller av annan som inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för bostadsrättshavarens räkning.

Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 26 Förändring i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten, tillhörande övriga utrymmen eller upplåtna ytor utomhus. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Om förändringen omfattas av krav på bygglov och/eller anmälan till miljö- och byggnämnden är bostadsrättshavaren ansvarig för att söka dessa.

§ 27 Försäkring

Bostadsrättshavaren är skyldig att försäkra det som bostadsrättshavaren är ansvarig för gentemot föreningen. Föreningen är skyldig att försäkra föreningens tillgångar och ansvar.

§ 28 Upplåtelse av lägenhet.

Bostadsrättshavare inom BRF Tvinnaren är berättigade att upplåta sin lägenhet i andra hand, förutsatt att styrelsen ger sitt tillstånd. Den aktuella avgiften bestäms av styrelsen, men får inte vara mer än tio procent av prisbasbeloppet per år och lägenhet.

Regler för Sommaruthyrning (*1 juni – 30 augusti*)

Lägenhetsinnehavaren måste informera styrelsen senast 1 april varje år om avsikten att hyra ut sin bostadsrätt under sommaren. Styrelsen har rätt att neka uthyrning helt eller delvis. Föreningen förbehåller sig rätten att kräva åtgärder från uthyrarens sida vid upprepade orimliga störningar, upp till och inklusive avhysning av gästen. En avgift betalas till föreningen som kompensation för minskad kontroll och riskhantering. Lägenhetsinnehavaren ska informera närmaste grannar om uthyrningsplanerna.

Regler för Långtidsuthyrning (upp till ett år):

Alla hyresgäster som ska hyra i andra hand måste godkännas av styrelsen. Uthyrning sker under maximalt ett år. För längre perioder krävs styrelsens godkännande baserat på välgrundade skäl. Föreningen förbehåller sig rätten att kräva åtgärder från uthyrarens sida vid upprepade orimliga störningar, upp till och inklusive avhysning av gästen. En avgift ska betalas till föreningen vid godkännande av uthyrningen. En månadsavgift ska erläggas till föreningen för att täcka riskhantering, administrativa kostnader och kompensation för minskad kontroll. Lägenhetsinnehavaren ska informera närmaste grannar om uthyrningsplanerna.

§ 29 Sälja bostadsrätt

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvaren av bostadsrätten skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och bostadsadress. Säljaren av bostadsrätten skall till styrelsen anmäla sin nya adress. Ett avtal om köp av bostadsrätt skall upprättas skriftligen och skrivas under av både köpare och säljare. I avtalet skall anges den lägenhet som köpet gäller samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid arv, byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. En överlåtelse är ogiltig om den nya innehavaren inte antas som medlem i föreningen. Juridisk person kan inte vara medlem i föreningen och skulle juridisk person komma i besittning av bostadsrätt skall denna inom sex månader säljas bostadsrätten till en av föreningen godkänd innehavare.

§ 30 Uppsägning av bostadsrätt

Nyttjande till bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkade och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver fyra vardagar från förfallodagen. Om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd upplåter sin bostadsrätt i andra hand. Om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrättshavaren upplåtit bostadsrätten till uppenbarligen vanvårdar bostadsrätten eller till den ev. upplåtna marken.

§ 31 Vinst

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

§ 32 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska föreningens tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas insatser.

§ 33 Stadgeändring

Stadgeändring kan ske på en stämma om alla medlemmar är närvarande och beslut om stadgeändring fattas enhälligt. I annat fall krävs beslut från två stämmor, där majoritetsbeslut krävs på första stämman samt beslut med två tredjedelar av de närvarande krävs på den andra stämman.

§ 34 Övrigt

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