

# Stadgar för Brf HEDEN ÖVRE i Säter, Dalarna

Antagna den 3 juni 2020

§ 1 **Föreningens namn** är Bostadsrättsföreningen Heden Övre, org nr 716456-4952.

## § 2 **Ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Föreningens mark, byggnader och de sex enskilda lägenheterna ägs av bostadsrättsföreningen.

## § 3 **Föreningens säte**

Föreningens styrelse har sitt säte i Säter kommun, Dalarnas län.

## § 4 **Årsavgift och andra avgifter**

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

Styrelsen kan besluta att vissa driftskostnader kan inkluderas i årsavgiften, t ex renhållning, vatten o dyl.

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

## § 5 **Uthyrning**

Bostadsrättsinnehavare får hyra ut hela sin lägenhet, då denne bor någon annanstans exempelvis vid semester/arbete/motsvarande på annan ort. Kommersiell uthyrning av hela lägenheten är ej tillåtet om syftet är att i huvudsak tillgodogöra sig hyra. Innehavaren får dock hyra ut enskilt rum (t ex studentboende), om innehavaren samtidigt bor kvar i lägenheten.

## § 6 **Styrelse**

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sex styrelseledamöter. Antalet suppleanter ska vara minst en och högst tre. Ledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## § 7 **Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en revisor av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## § 8 **Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

## § 9 **Årsredovisningen**

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

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

1. val av ordförande vid stämman och val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordning
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvode till styrelsens ledamöter och revisorer
10. beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och suppleanter
12. val av revisorer och suppleanter
13. övriga ärenden som ska tas upp på stämman

## **§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelande**

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

Vid kallelse till extrastämma gäller följande: tidigast sex veckor före, senast två veckor före stämman. Kallelse och eventuellt andra meddelanden distribueras genom e-post och/eller brev.

## **§ 12 Medlems röst**

Vid stämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans dock endast en röst.

En medlems rätt vid stämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på stämman. För en fysiskt person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## **§ 13 Bostadsrättsinnehavarens ansvar**

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenhet och garage i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Ansvaret omfattar även att sköta trädgården som hör till respektive lägenhet.

Detaljerad förteckning över underhållsansvarets fördelning mellan bostadsrättsinnehavaren och föreningen specificeras på särskild bilaga.

## **§ 14 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. I tveksamma fall skall styrelsen kontaktas. Förändringar ska alltid utföras fackmannamässigt.

### **§ 15 Uteplats/altan**

Uteplatsen ingår i bostadsrättsinnehavarens ansvarsområde när det gäller utseende, skötsel och underhåll. Den kan anpassas efter bostadsrättsinnehavarens önskemål. Större ändringar ska dock godkännas av styrelsen och eventuellt också av kommunen.

### **§ 16 Parkering, miljö och säkerhet**

Se särskild bilaga som gäller från den 1 november 2018.

### **§ 17 Försäkring**

En bostadsrättsinnehavare har ett större ansvar för lägenheten än vad en hyresgäst har eftersom man ansvarar själv för underhållet av ytskikten och fast inredning inne i lägenheten. Därför är det ett krav från föreningen att innehavaren har en giltig bostadsrättsförsäkring.

### **§ 18 Underhåll**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av byggnaderna och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet. Byggnaderna ska besiktas varje år.

### **§ 19 Fonder**

I föreningen finns en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske enligt antagen underhållsplan enligt § 18. De överskott som kan uppstå i verksamheten ska balanseras i ny räkning.

### **§ 20 Finansiellt överskott**

Styrelsen väljer hur eventuellt finansiellt överskott i verksamheten ska investeras för att få en rimlig värdeökning på lång sikt. Bankkonto, aktier och ränte- eller aktiefonder är möjliga alternativ.

### **§ 21 Upplösning av föreningen**

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

### **§ 22 Övrigt**

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