

**Stadgar för BRF Kesnäs Strandby, organisationsnummer 769627-4476**

**1. Förenings firma och ändamål**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kesnäs Strandby. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet upplåta fritidsbostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**2. Föreningens säte**

Styrelsen skall ha sitt säte i Borgholms kommun, Kalmar län.

**3. Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

**4. Medlemskap**

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Styrelsen får vägra juridisk person med hänvisning till oäktaregeln för bostadsrättsföreningar.

**5. Insatser och avgifter**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Förenings löpande kostnader och utgifter samt avsättning till aktuella fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgift skall erläggas på tider som föreningen bestämmer och skall fördelas mellan bostadsrättshavarnas andelstal.

I årsavgiften ingår ej elförbrukning för varje lägenhet, som istället debiteras separat. Elförbrukningen kan ingå om styrelsen så beslutar.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas av vissa medlemmar utgår särskild ersättning, som bestäms av styrelsen.

**6. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift.**

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,0 % och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller under tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

## **7. Övergång av bostadsrätt**

Bostadsrättsinnehavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och bostadsadress. Styrkt kopia av förvärvshandlingar skall alltid bifogas ansökan.

## **8. Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt**

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Det åligger vald styrelse att i samband med varje medlemsprövning beakta reglerna om äkta respektive oäkta bostadsrättsföretag, vilket kan medföra att styrelsen i enskilda fall kan vägra juridisk person medlemskap i föreningen.

## **9. Reparationsskyldighet**

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svara för reparation av stamledningar för el, avlopp och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavaren ansvar för lägenheten omfattar således:

Rummets väggar, golv och tak.

Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten.

Glas i fönster och dörrar.

Bostadsrättshavaren svar dock inte för målning av ytterdörrar och ytterfönster samt underhåll av yttertak, ytterväggar och altan.

## **10. Förändringar av bostadsrättslägenheten**

Bostadsrättshavaren får inte företaga några väsentliga förändringar inom lägenheten utan styrelsens skriftliga godkännande. Andra väsentliga förändringar av bostadsrättens yttre inklusive mark och angöringar skall alltid godkännas skriftligt av styrelsen.

## **11. Försäkringar**

Det åligger bostadsrättsföreningen att hålla bostadsrättsföreningens fastighet försäkrad, samt vidare bostadsrättshavaren att för sin del teckna och vidmakthålla hemförsäkring med s.k. tilläggförsäkring.

## **12. Upplåtelse i andra hand**

Bostadsrättshavaren har rätt att upplåta bostadsrätten i andra hand för korttidsuthyrning. Gemensamma samarbeten skall sökas för att sköta uthyrning och administration avseende denna verksamhet antingen via egen förvaltning eller via kontrakt med extern part.

### **13. Medlems- och lägenhetsförteckning**

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar, så kallad medlemsförteckning, samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, så kallad lägenhetsförteckning.

Följande uppgifter skall finnas nedtecknade:

1. Dagen för utfärdande
2. Lägenhetsens beteckning, belägenhet, rumsantal, och övriga utrymmen
3. Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
4. Bostadsrättshavarens/bostadsrättshavarnas namn, adress och personnummer
5. Insatsen för bostadsrätten
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten
7. Enligt regler om GDPR skall bostadsrättsinnehavarna lämna godkännande till föreningen om att inneha dessa uppgifter och föreningen skall handha dessa uppgifter med sekretess enligt gällande regelverk.

### **14. Styrelse och revisorer**

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Revisorerna skall vara en och högst två samt högst en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

### **15. Årsredovisning**

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat och balansräkning.

### **16. Föreningsstämma**

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman. Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

### **17. Motionsrätt**

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna stämma skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång eller den tid som styrelsen bestämmer.

### **18. Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 1/10 del av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande ärende som önskas behandlat på stämman.

## **19. Dagordning för föreningsstämma**

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter och revisorer
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 – 7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

## **20. Kallelse till föreningsstämma**

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem skall anges i kallelsen. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom e-mail, anslag på föreningens hemsida och i undantagsfall genom postbefordran.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före föreningsstämman.

Kallelse till extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Skall extra föreningsstämma behandla frågor om ändring av stadgarna, likvidation eller fråga om att föreningen ska gå upp i annan juridisk person skall kallelse utfärdas senast fyra veckor före föreningsstämman.

## **21. Rösträtt**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt stadgar eller enligt lag.

Som medlem räknas den som förvärvat en bostadsrätt och godkänts av styrelsen som medlem.

## **22. Ombud, fullmakt**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlem får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

## **23. Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förättas på föreningsstämma.

## **24. Fonder**

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

1. Fond för yttre underhåll
2. Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond.

## **25. Ändring av stadgar**

Beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt endast om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor, mellan vilka stämmor sex månader skall ha förflutit, och på båda stämmorna beslutet biträtts av minst tre fjärdedelar av de röstande medlemmarna.

## **26. Upplösning, likvidation m.m.**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmar i förhållande till lägenheternas insatser.

## **27. Övrigt**

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