

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Vretaberg 1 i Storvreta

Undertecknande styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningars medlemmar på konstituerande föreningsstämma den 2021-06-20

.....
Krister Bergh

.....
Patrik Sipola

.....
Thomas Fliesberg

.....
My Sandberg

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är: Bostadsrättsföreningen Vretaberg 1 i Storvreta

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.

§ 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningsavgifter samt amorterings och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta. Styrelsen kan vidare besluta att i årsavgiften ingående ersättning för digital/analog medieförsörjning för TV, telefon och data som innebär lika nytta för samtliga lägenheter oavsett storlek, kan tas ut med lika belopp per lägenhet.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätten får föreningen av bostadsrättshavare ta ut en pantsättningavgift med högst 1% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

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

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för tiden till slutet av ordinarie föreningsstämma två år senare. På ordinarie föreningsstämma skall minst en och högst tre ordinarie styrelseledamöter väljas.

Styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 7 Konstituering och beslutsföret

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsföret när de vid sammanträdet närvarandes anta överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fodras, då för beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslutet.

§ 8 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i föreningen eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i föreningen med annan av styrelsen därtill utsedd person.

§ 9 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 10 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 11 Årsredovisning

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

§ 12 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

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

- Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- Godkännande av röstlängden
- Val av en eller två justerare
- Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- Fastställande av dagordningen
- Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
- Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
- Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
- Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
- Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
- Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
- Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
- Val av valberedning
- Motioner
- Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt lag om ekonomiska föreningar eller föreningen stadgar

§ 13 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämman ska utföras genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via digital media.

§ 14 Medlems röst

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

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

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren ansvarar också för mark. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- Rummets väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenhetens yttre- och innerdörrar
- Skåp med utrustning för data, telefoni och TV

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörren och ytterfönster och inte heller av de anordningar för avlopp, värme (värmepump), elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadshavaren själv inte vållat gäller vad som sagt nu endast om bostadshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämman och får endast avse åtgärder som utförts i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadshavarens lägenhet.

§ 16 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsen tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas 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.

§ 17 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

§ 18 Underhåll

Styrelsen ska 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.

§ 19 Avsättning

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA) eller ett högre belopp i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 17. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 20 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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