

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Förberget 4, 716414-8442

Antagna efter beslut vid föreningsstämma 19 april 2019 och 17 maj 2020.

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Förberget 4.

§ 2 Ändamål, verksamhet och medlemskap

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

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

Ansökan om medlemskap i föreningen skall göras skriftligen och prövas av styrelsen. Medlemskap kan endast förvägras om man skäligen kan misstänka att den sökande inte skulle följa stadgarnas krav på skötsamhet eller inte besitta tillräcklig betalningsförmåga.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Åre kommun, Jämtlands län.

§ 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats skall 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 föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas kvartalsvis i förskott.

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.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

För arbete vid överlåtelse 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 bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

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

§ 6 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst 7 styrelseledamöter, varav en skall vara föreningens ordförande, med lägst 1 och högst 2 styrelsesuppleanter. Ordförande, övriga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för två år.

§ 7 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för ett år.

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 9 Årsredovisning

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

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

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

1. Val av ordförande vid föreningsstämman
2. Val av protokollförare vid föreningsstämman
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av en eller två justerare
5. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. Fastställande av röstlängd
7. Styrelsens årsredovisning och
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
11. Fastställande av arvoden och reseersättning till styrelseledamöter och revisorer
12. Val av ordförande i föreningen tillika i styrelsen
13. Val av övriga styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
14. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
15. Val av valberedning
16. Övriga ärenden som skall tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

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

Medlem som önskar visst ärende behandlat på föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Kallelse kan också ske genom e-post eller annat elektroniskt hjälpmedel till medlem, som har samtyckt till ett sådant förfarande.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 12 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst, även om medlemmen skulle inneha flera bostadsrätter. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud skall 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.

§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren är skyldig att i tid betala fastställda avgifter.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

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:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens innerdörrar
- insidan av lägenhetens ytterdörrar.

Till inredning i kök och badrum räknas diskbänk, spis, kyl- och frys, diskmaskin, torkskåp, handfat, dusch, tvättmaskin, varmvattenberedare och wc.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar samt innersidor av ytterdörrar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av radiatorer och vattenarmaturer eller de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavarens underhållsansvar för dessa anordningar inskränker sig till målning.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada 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 bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren skall 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.

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 14 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, elektricitet eller vatten eller utföra annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 15 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.

§ 16 Fonder

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

§ 17 Upplösning av föreningen

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

§ 18 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslag (1991:614), Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.