

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Snödroppen 1

## § 1. Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Snödroppen 1.

Organisationsnummer: 716419-9023.

## § 2. Ändamål och verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## § 3. Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap. §5 bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen avgör till vem bostadsrätten ska upplåtas. Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap. bostadsrättslagen (1991:614). Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. I ansökan ska person-/organisationsnummer och adress anges. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och medlemskap skäligen bör godtas. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Styrelsen har rätt att bevilja juridisk person medlemskap. Styrelsen ska dock avslå medlemskap för juridisk person i de fall att föreningen genom detta riskerar att bli en oäkta bostadsrättsförening enligt de skatteregler som gäller för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar.

#### **§ 4. Övergång av bostadsrätt**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om pris och den lägenhet som överlåtelsen avser. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelse av bostadsrätt kan ske till juridisk person efter styrelsens skriftliga medgivande. Sådant medgivande ges ej i de fall att föreningen genom den juridiska personens medlemskap riskerar att bli en oäkta bostadsrättsföreningen enligt de skatteregler som gäller för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska person-/organisationsnummer och adress anges. Överlåtelseavtalet ska bifogas ansökan om medlemskap. Överlåtande medlem ska skriftligen ansöka om utträde ur föreningen. Ansökan ska vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Andel av bostadsrätt får förvärfvas utan hinder av vad som anges i 2 kap. §6 bostadsrättslagen (1991:614). Dock är bostadsrätten gentemot föreningen odelbar och solidariskt ansvar föreligger. Det innebär att om någon andelsägare av en bostadsrätt inte iakttar gällande bestämmelser i dessa stadgar och i 7 kap. bostadsrättslagen (1991:614) kan hela bostadsrätten förverkas.

#### **§ 5. Säte**

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Åre kommun, Jämtlands län.

#### **§ 6. Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senaste sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen lämna årsredovisning till revisorerna. Årsredovisningen ska innehålla resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

#### **§ 7. Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas en gång om året senast sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Extra föreningsstämma kan hållas när styrelsen så beslutar. Extra föreningsstämma kan även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade i föreningen begär detta hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlas.

## **§ 8. Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie stämma respektive senast två veckor före extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom brev med posten eller via e-post till samtliga medlemmar.

Andra meddelanden och information från styrelsen till medlemmar sker företrädesvis digitalt såsom via hemsida och e-post.

## **§ 9. Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

På den ordinarie föreningsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av utomståendes närvaro på stämman enligt föreningens stadgar.
4. Val av en eller två protokolljusterare.
5. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Godkännande av dagordning.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
10. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
12. Val av styrelse.
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
14. Val av valberedning.
15. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.

## **§ 10. Medlems röst**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt på föreningsstämma 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 att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda en medlem.

Utomstående som inte är medlem i föreningen har rätt att närvara på föreningsstämman eller på annat sätt följa förhandlingarna endast om företrädare för föreningen har begärt att denne skall vara funktionär på stämman, såsom ordförande eller protokolljusterare, eller om

denne ska lämna information som har betydelse för medlemmarna och föreningens verksamhet.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud: en annan medlem, medlemmens make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, eller barn.

### **§ 11. Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst nio styrelseledamöter med lägst noll och högst fem styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

### **§ 12. Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Styrelsen kan utse styrelseledamöter, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person, att teckna föreningens firma.

### **§ 13. Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

### **§ 14. Insats och årsavgift**

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

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Grunden för beräkning av andelstal är bostadsyta. Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

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.

### **§ 15. Andra avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften får högst vara 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

### **§ 16. Underhåll**

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Styrelsen ska löpande besiktiga föreningens egendom.

### **§ 17. Fonder och fördelning av vinst eller förlust**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 16.

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

## **§ 18. Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre i gott skick.

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 ytter- och innerdörrar.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av

- innersidor av fönstrens bågar och karmar
- radiatorer
- vattenarmaturer
- de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för

- målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom

- eget vållande
- vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

## **§ 19. Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

Samtliga förändringar enligt ovan ska ske fackmannamässigt enligt aktuella lagar, regelverk, normer och förordningar som syftar till säkra konstruktioner och ledningsinstallationer och som minimerar risken för skador på lägenheten och föreningens egendom.

#### **§20. Särskilt om upplåtelse i andra hand**

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd för sammanhängande perioder på som längst tre månader. För upplåtelse av lägenhet i andra hand under sammanhängande perioder längre än tre månader krävs styrelsens tillstånd.

#### **§21. Upplösning**

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

#### **Övrigt**

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