

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Viste 2 antagen den 29 december 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VISTE 2

1. Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Viste 2.

2. Säte

Styrelsen har sitt säte i Funäsdalen, Jämtlands län.

3. Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

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

4. Medlemskap och överlåtelse

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen accepterar att juridisk person får bli medlem, dock kan juridisk person förvägras medlemskap bl.a. om det skulle riskera att medföra att föreningen inte längre är en äkta bostadsrättsförening (det noteras att gränsen för närvarande är att inte mer än 40% av intäkterna får komma från juridiska personer).

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

När bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas som medlem i föreningen.

5. Insatser 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 andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader (dock inte nödvändigtvis avskrivningar), samt amortering och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senaste den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att, den del (om någon) av årsavgiften som avser ersättning för lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

6. Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts för första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet.

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. 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 högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

7. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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

8. Revisorer

Föreningen ska ha lägst en och högst två revisorer samt högst två revisorssuppleanter.

Uppdraget som revisor ska gälla till slutet av den ordinarie föreningsstämma som följer den föreningsstämma där revisorn utsågs.

9. Räkenskapsår

Föreningsräkenskapsår omfattar tiden mellan den 1 januari till 31 december. Det första räkenskapsåret ska löpa, om tillåtet enligt lag, till den 31 december 2020.

10. 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 föreningsstämma.

Stämman kan utöver föreningens säte hållas i Stockholm och Göteborg. Stämman kan även hållas digitalt på distans, eller både fysiskt och digitalt, om tillåtet enligt lag. Kallelsen skall innehålla uppgift om plats, digitala närvaromöjligheter samt vilka möjligheter som finns att utöva rösträtt. Kallelsen skall erbjuda så många medlemmar som möjligt att delta och utöva sin rösträtt, endast begränsat av vid tillfället gällande lagstiftning.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten, e-post eller annan allmänt tillgänglig digital brevlåda.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningsfastighet, via brev med posten, e-post, digital brevlåda eller annan överenskommen digital metod.

11. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

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

- (a) Föreningsstämmans öppnande och val av föreningsstämmans ordförande
- (b) Upprättande och godkännande av röstlängd
- (c) Val av justeringsmän

- (d) Prövning om föreningsstämman behörigen sammankallats
- (e) Godkännande av dagordningen
- (f) Framläggande och fastställande av räkenskaperna
- (g) Beslut om disposition beträffande resultat
- (h) Beslut om ansvarsfrihet
- (i) Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt antalet revisorer och revisor suppleanter
- (j) Beslut om arvode till styrelseledamöter och revisor
- (k) Val av styrelseledamöter och revisor
- (l) Val av valberedning
- (m) Annat ärende som föreningsstämman ska behandla enligt tillämplig lag eller annars ska behandlas
- (n) Föreningsstämmans avslutande

12. Föreningsstämma, medlemsröst m.m.

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 föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdande 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. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

13. 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 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:

- (a) rummens väggar, golv och tak
- (b) inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- (c) glas i fönster och dörrar
- (d) lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren ska svara för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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 hört till dennes

hushåll eller gästar denne eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

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

Är lägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, ska bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

14. Förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, anordning för ventilation, eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor.

15. 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.

16. Fonder

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

17. Upplösning av föreningen

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

18. Övrigt

Andrahandsuthyrning är tillåten. Beslut att ändra stadgarna avseende denna punkt 18, om andrahandsuthyrning, kan endast fattas med samtliga medlemmars explicita medgivande på föreningsstämma.

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lag (2018:672) om ekonomiska föreningar samt annan tillämplig lag eller rätt.