

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Snäck 716404-9442

Föreningen

§ 1 Firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Snäck (716404-9442)

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

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

Medlemskap

§ 4 Föreningens medlemmar

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person som övertar hel eller andel i bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlem utan bostadsrätt eller andel i sådan får uteslutas ur föreningen.

§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, senast inom tre veckor från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Överlåtelse av bostadsrätt

§ 6 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den bostadsrätt som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva. Kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på så sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre (3) veckor från det att fullständig ansökan om medlemskap

kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits eller övergått till, inte antas till medlem i föreningen.

Avgifter

§ 7 Insats och årsavgift

Årsavgiften för en bostadsrätt beräknas så att den, i förhållande till den fastställda ytan, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning och/eller area eller att avtal ska slutas direkt mellan leverantör och bostadsrättshavare. Styrelsen har även rätt att besluta om särskild avgift för garage- eller parkeringsplats och förrådsutrymmen.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott, senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen och till dess full betalning sker.

§ 8 Övriga avgifter

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 (två och en halv) procent av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst en (1) procent av prisbasbeloppet.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordning om ersättning för inkassokostnader med mera. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Användning av bostadsrätten

§ 9 Avsett ändamål

Bostadsrätten får användas endast som bostad.

§ 10 Sundhet, ordning och hänsyn

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder bostadsrätten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över detta och iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom, eller av någon annan som han inrymt i bostadsrätten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänka vara med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 11 Föreningens rätt till tillsyn

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i bostadsrätten när det behövs för tillsyn eller att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra och ska ha en nyckel till bostadsrätten för detta ändamål. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till bostadsrätten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 12 Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för bostadsrättens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 13 Upplåtelse av bostadsrätten i andra hand

Bostadsrättshavaren har inte rätt att hyra ut sin lägenhet överstigande en månad utan skriftligt samtycke från styrelsen. Det åligger bostadsrättshavaren att informera sin hyresgäst om föreningens stadgar och ordningsregler.

§ 14 Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- bostadsrätten upplåts i andra hand längre tid än en månad utan samtycke
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- bostadsrättshavaren eller den, som bostadsrätten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i bostadsrätten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i bostadsrätten, bidrar till att ohyra sprids i fastigheten.
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till bostadsrätten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta

- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- bostadsrätten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. *Lag (1995:1464. 7 kap).*

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 15 Rättelse

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 16 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från bostadsrätten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Underhåll av bostadsrätten

§ 17 Underhålls och reparationsskyldighet

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla bostadsrätten, med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. 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 bostadsrätt
- c glas i fönster och dörrar
- d lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar för all elinstallation efter bostadsrättens huvudströmbrytare, all vatteninstallation efter bostadsrättens huvudkranar, avloppsledningar inom bostadsrätten som endast är för bostadsrätten samt ventilationsanläggning inom bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett bostadsrätten med och som tjänar mer än en bostadsrätt.

På altanerna svarar bostadsrätthavaren endast för renhållning och snöskottning och ska då se till att avrinning kan ske utan hinder. Bostadsrätthavaren svarar för sådana åtgärder i bostadsrätten som har vidtagits av tidigare innehavare, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

Föreningen har rätt att besluta om ombyggnad, reparation och underhåll på egen bekostnad även där bostadsrättsinnehavaren har ett eget ansvar.

§ 18 Bostadsrätthavaren får inte utan styrelsens tillstånd i bostadsrätten utöva åtgärd som innefattar

- a ingrepp i bärande konstruktion
- b ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten
- c annan väsentlig förändring av bostadsrätten
- d ingrepp i ventilations- och rökkanaler samt åtgärder som påverkar brandskyddet
- d samt ingrepp som utgör en väsentlig förändring av en bostadsrätt.

Efter förändringar som berör a, b, c och d enligt ovan, kan föreningen utta av bostadsrättsinnehavare en besiktningsavgift till självkostnadspris.

Hyresnämnden kan ge tillstånd till renoveringar i bostadsrätt på ansökan från medlem om denne inte har fått sådant tillstånd av styrelsen.

Föreningen kan förverka bostadsrätten om dess innehavare utför olovliga åtgärder, som inte kan anses ringa och

- inte vidtar rättelse efter uppmaning
- inte får tillstånd av hyresnämnden

Reglerna gäller endast de åtgärder som utförts efter den 1 januari 2023. En förutsättning för förverkande är att föreningen anmanar bostadsrätthavaren att vidta rättelse senast två (2) månader efter vetskap om den olovliga åtgärden.

§ 19 Brand- och vattenledningsskada

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrätthavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelser av någon som hör till hans hushåll, gästar honom eller av någon annan som han inrymt i bostadsrätten eller där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i bostadsrätten.

I fråga om brandskada som bostadsrätthavaren själv inte har vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrätthavaren har brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Föreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrätthavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförts i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrätthavarens bostadsrätt.

Styrelse

§ 20 Allmänt

Föreningens angelägenheter ska handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt

§ 21 Ledamöter och suppleanter

Styrelsen består av lägst fem och högst sju styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Hälften av dessa väljs årligen för en tvåårsperiod. Mandatet upphör efter ordinarie föreningsstämma andra året efter valet. Styrelsen utser inom sig vice ordförande som ska träda in i ordförandens ställe vid dennes förfall. Styrelseledamöterna och suppleant ska vara medlemmar i föreningen eller leva i samma hushåll som medlem i föreningen.

§ 22 Konstituering och beslutsföret

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande.

§ 23 Styrelseprotokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföjd.

§ 24 Styrelsens behörighet

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande använda föreningens fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom

§ 25 Styrelsens förteckningar

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen (1998:204). Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§ 26 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter eller en annan av styrelsen utsedd person.

§ 27 Förvaltning

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en fristående förvaltningsorganisation.

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgifternas storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhåll av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 29 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Resterande överskott ska avsättas till en dispositionsfond. Styrelsen har även rätt att bilda fond för inre underhåll för de som önskar ansluta sig till sådan.

Årsredovisning, räkenskaper och revision

§ 30 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 31 Årsredovisning

Årsredovisningen ska innehålla en kassaflödesanalys, samt vid negativt resultat, en upplysning om vad det får för påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden. Utöver det ska årsredovisningen innehålla följande nyckeltal:

- årsavgift/kvm
- skuldsättning/kvm
- sparande/kvm
- energikostnad/kvm
- räntekänslighet

Därmed kan lekmän tillgodogöra sig informationen i en årsredovisning, förstå och få en rättvisande bild av föreningens ekonomi.

§ 32 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses två (2) revisorer, varav minst en auktoriserad eller godkänd som avlagt revisorsexamen, med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Om revisorerna gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 33 Årsredovisningen och revisorernas berättelse

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgänglig för medlemmarna senast två (2) veckor före årsstämman.

Föreningsstämma

§ 34 Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas en (1) gång om året senast i april månad. Styrelsen kallar till stämma. Kallelse till stämman ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex (6) veckor före och senast två (2) veckor före ordinarie stämma.

Kallelse får ske med brev via post eller genom e-post till de som lämnat e-postadress till styrelsen. Dock ej om årsmöte hålls på annan tid än enligt stadgarna, föreningen ska behandla fråga om ökning av insatser eller avgifter eller om minskad rätt för medlem till del av årsvinst, minska rätt till del i tillgångarna vid en upplösning av föreningen, föreningens försättande i likvidation samt fusion med annan förening.

Föreningsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

§ 35 Dagordning

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val ordförande vid stämman
- 3 Anmälan om stämmoordförandens val av protokollförare
- 4 Fastställande av röstlängd
- 5 Fråga om stämman blivit i utlyst i behörig ordning
- 6 Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
- 7 Fastställande av dagordningen
- 8 Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
- 9 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 10 Beslut om resultatdisposition
- 11 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 12 Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- 13 Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleant
- 14 Val av ordförande för styrelsen
- 15 Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- 16 Val av valberedning
- 17 Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
- 18 Stämmans avslutande.

Stämmoprotokoll ska senast tre (3) veckor efter stämman skickas ut i kopia till medlemmarna.

§ 36 Motion

Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på stämma ska anmäla detta till styrelsen senast den 31 januari.

§ 37 Medlems röst

Principen om lika rösträtt ska som huvudregel gälla. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt ska de endast ha en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. En medlems rätt vid 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 det att den utfärdades. Ett ombud för en fysisk person 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.

§ 38 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelse eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel (1/10) av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman. Kallelse till extra stämma ska på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges. Dessa kallelsefrister gäller även om stämman ska behandla

- fråga om ändring av stadgarna
- fråga om likvidation
- fråga om en förening ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion

Utöver punkterna 1–7 i kallelsen får endast förekomma ärenden som särskilt angetts i kallelse till stämman.

Övriga bestämmelser

§ 39 Upplösning av föreningen

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

§ 40 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar (2018:672) samt övriga tillämpliga författningar.

Undertecknade intygar att ovanstående stadgar antogs vid föreningsstämma den 20240429 samt 2025-03-10.

Ort och datum

Frederick Scholander

Peter Westerberg



Verification

Transaction 09222115557546624045

Document

Stadgar-for-BRF-Snack-faststallda-2025-03-10

Main document

10 pages

Initiated on 2025-05-13 12:12:26 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2025-05-13 12:19:58 CEST (+0200)

Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

Signatories

Frederick Scholander (FS)

fs@scholles.se



The name returned by Swedish BankID was "STÅLARM SCHOLANDER"

Signed 2025-05-13 12:16:02 CEST (+0200)

Peter Westberg (PW)

peter@pwestberg.se



The name returned by Swedish BankID was "Peter Westberg"

Signed 2025-05-13 12:19:58 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

