

STADGAR för bostadsrättsföreningen Smågårde 2

ANTAGNA 14/10 2025 på extrastämma

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Smågårde 2

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler för tillfällig vistelse. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal.

Föreningens medlemmar utgörs av fysisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus

Uthyrning av lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren har skyldighet att ha sina kontaktuppgifter för uthyrning av sin bostadsrättslägenhet på föreningens hemsida så att möjligheten att hyra ut bostadsrättslägenheten främjas.

Bostadsrättsinnehavaren får hyra ut sin lägenhet utan styrelsens tillstånd under perioden 1:a april till 31:e oktober. Det är inte tillåtet att hyra ut under perioden 1:e november till 31:e mars utan styrelsens tillstånd. Bostadsrättsinnehavarens rätt att hyra ut lägenhet gäller under förutsättning att hyresgästens agerande inte påverkar andra bostadsrättsinnehavare eller andra hyresgäster. Om hyresgästen, eller någon för vilken hyresgästen svarar, förorsakar störning, som andra boende i fastigheten inte accepterar och om rättelse inte omedelbart sker efter att styrelsen eller person på uppdrag av styrelsen påtalat störningen, upphör bostadsrättsinnehavarens rätt till uthyrning omedelbart, om styrelsen så beslutar. Om rättelse sker men hyresgäst eller någon som hyresgäst svarar för förorsakar upprepade störningar upphör bostadsrättsinnehavarens rätt till uthyrning omedelbart, om styrelsen så beslutar. Styrelsen beslutar vad som är oacceptabel störning.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Region Gotland.

§ 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer andelstal, insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras så 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, amorteringar samt avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje 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.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och en särskild avgift för upplåtelse i andra hand efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts 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 enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

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

Bostadsrättsföreningen kan ta ut en särskild avgift av en medlem som upplåter sin lägenhet i andra hand. Ett tak för avgiften sätts vid 10% av prisbasbeloppet per år.

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 högst sju ledamöter med lägst noll och högst sju styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare. Stämman kan dock välja att utse ordförande, om så sker skall styrelsen inom sig utse vice ordförande.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande.

Styrelsen kan utse särskilt utskott att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

§ 7 Revisorer

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

§ 8 Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet, eller av styrelseledamöterna var för sig. Styrelsen kan utse annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 9 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 01-01 - 12-31.

§ 10 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall bestå av resultaträkning, balansräkning samt förvaltningsberättelse.

Årsredovisningen skall innehålla förslag till användande av överskott eller täckande av underskott. Eventuellt överskott skall balanseras eller fonderas på det sätt som föreningsstämman beslutar.

§ 11 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser därtill.

§ 12 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång, dock tidigast 14 dagar efter det revisorerna avlämnat sin berättelse.

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande för stämman
2. Val av sekreterare för stämman samt av en person att jämte ordföranden justera protokollet
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
4. Fråga om kallelse till stämman skett enligt gällande stadgar
5. Styrelsens redogörande för årsredovisningen
6. Revisionsberättelsen och styrelsens eventuella yttrande
7. Fråga om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
8. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
9. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
10. Fråga om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter att väljas av stämman
11. Fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie föreningsstämma och om tillsättande av andra funktioner än styrelseledamöter och revisorer
12. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. Övriga val som beslutats av, eller av styrelsen hänskjutits till föreningsstämman
15. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt punkt 1 – 4 ovan förekomma endast de ärenden för vilka den extra föreningsstämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 13 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

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

Kallelse till extra föreningsstämma ska ske tidigast sex veckor och senaste två veckor före extra stämma varvid det eller de ärenden, för vilka föreningsstämman utlysts, skall anges.

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev per post eller e-post.

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

§ 14 Rösträtt

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

En medlems rätt vid föreningsstämman 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 utfärdats. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ha högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Vidare är bostadsrättsinnehavaren också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husens 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 ytter- och innerdörrar

Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar 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.

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som 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 bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

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

§ 16 Förändring i lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten göra ingrepp i bärande konstruktioner, ändring 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 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.

§ 18 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond/konto för yttre underhåll. Avsättning till fonden/kontot för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt 17.

§ 19 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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