

STADGAR

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PENNAN 1 I VISBY

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Pennan 1 i Visby.

§ 2 Föreningens ändamål och verksamhet

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har i enlighet med upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Visby, Gotlands län.

§ 4 Insats, andelstal och årsavgift

Styrelsen fastställer årsavgift för varje bostadsrätt. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften för en bostadsrätt beräknas så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader (exklusive avskrivningar) samt amorteringar (exklusive extraamorteringar) och avsättning till fonder. Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste beslut fattas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande röstar för förslaget. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför ändring av andelstalens inbördes förhållande.

Om en insats ska ändras, måste beslut fattas av föreningsstämman.

Styrelsen kan besluta att en del av årsavgiften, som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten, kan beräknas

efter förbrukning eller yta. Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal, förbrukning eller yta bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

§ 5 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut avgifter för upplåtelse, överlåtelse, pantsättning och andrahandsupplåtelse. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete när bostadsrätten upplåts första gången får föreningen, tillsammans med insatsen, ta ut en upplåtelseavgift.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av den tillträdande bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 3,5% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Med "prisbasbelopp" i denna bestämmelse avses 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 1,5% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

För arbete vid andrahandsupplåtelse får föreningen för en bostadsrätt årligen ta ut en avgift om högst 10% av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

§ 6 Generella regler om avgifter

Avgifter till föreningen ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer, dock med beaktande av bostadsrättslagens regler.

Om inte årsavgiften eller annan avgift till föreningen betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Vid försenad betalning av avgift eller annan förpliktelse mot föreningen ska bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader med mera.

Föreningen får utöver vad som anges i dessa stadgar inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 7 Medlemskap och överlåtelse

Styrelsen avgör frågan om att anta en medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningen. En juridisk person ska nekas inträde i föreningen och får inte genom överlåtelse förvärva bostadsrätt i föreningen, med de undantag som anges i bostadsrättslagen.

§ 8 Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år men kan därefter omväljas. Vid styrelseval ska eftersträvas att mandattiden eller kvarvarande mandattid för hälften av ledamöterna, eller vid udda antal ledamöter, närmast högre antal, är ett år och för övriga ledamöter två år.

Styrelseledamot och styrelsesuppleant ska vara medlem i föreningen. Dock kan en av styrelsemedlemmarna vara make, maka, registrerad partner eller sambo till medlem i föreningen. Till styrelseledamot eller styrelsesuppleant kan dessutom högst en utomstående person väljas. Styrelsen utser årligen inom sig ordförande och eventuella andra funktionärer för en tid av ett år.

§ 9 Konstituering av styrelsen och dess beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv vid sammanträde i nära anslutning till ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämma om styrelseval har förekommit på sådan stämma.

Styrelsen är beslutsför, när antalet närvarande överstiger hälften av antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat. För giltigt beslut då för beslutsförhet lägsta antal ledamöter är närvarande, erfordras enighet om besluten.

§ 10 Firmateckning

Föreningens firma, tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person, som styrelsen utsett därtill.

§ 11 Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen

1. Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter,
2. Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande året,

3. Att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av särskild betydelse gjorda vid besiktningen och inventeringen,
4. Att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa revisorerna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret, samt
5. Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 12 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaper samt av styrelsens förvaltning utses en revisor av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorn ska vara auktoriserad eller godkänd.

Det åligger revisorn att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse till föreningens styrelse.

§ 13 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses en valberedning om minst 2 personer för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningens främsta uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.

§ 14 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari - den 31 december.

§ 15 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Ordinarie föreningsstämma hålls inom fem månader från räkenskapsårets utgång.

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska avhandlas.

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och tidigast sex och senast två veckor före extrastämma utom om den ska behandla stadgeändring, likvidation eller fusion, varvid kallelse ska ske senast fyra veckor innan stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar, utdelning i brevlåda eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på anslagstavlor i entréer i hus beläget på föreningens fastighet, delas ut i brevlådor eller meddelas via e-post eller sms.

§ 16 Motionsrätt till föreningsstämma

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman ska skriftligen framställa sin begäran till styrelsen senast åtta veckor före stämman.

§ 17 Medlems röst, ombud och biträde

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, av 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 får endast företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämma.

För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, maka, sambo, registrerad partner, förälder, syskon eller myndigt barn får vara biträde eller ombud.

§ 18 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning sammankallad
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår

14. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
16. Val av revisor
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 16
19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1-7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 19 Bostadsrättshavarens ansvar

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

Föreningen svarar i övrigt för fastighetens underhåll.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler, anvisningar och beslut som rör skötseln av såväl lägenheten som annat utrymme som ingår i upplåtelsen eller hör till lägenheten och ev. tillhörande mark. Bostadsrättshavaren är vidare skyldig att följa anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten, ventilation och informationsöverföring i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Till lägenhetens inre, som alltså omfattas av bostadsrättshavarens ansvar, räknas bland annat:

- lägenhetens ytter- och innerdörrar inklusive beslag, handtag och liknande,
- glas i fönster och dörrar jämte inre delar av fönstrens bågar och karmar, och i tillämpliga fall inglasningsanordning för balkonger,
- rummets väggar, tak och golv, inklusive underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
- inredning i kök, badrum, och övriga utrymmen, som hör till lägenheten; samt
- anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation, vatten och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet.

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

För reparationer p.g.a. brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren om skadan uppkommit genom egen vårdslöshet eller försummelse eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller gästar denne eller av

någon annan, som bostadsrättshavaren inrymmer 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 inte vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde ha iakttagit.

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

§ 20 Föreningens rätt vid allvarlig försummelse

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 25 i sådan utsträckning, att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annan egendom, och inte efter uppmaning avhjälpur bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpur bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 21 Tillträde till lägenheten

Företrädare för föreningen äger rätt till tillträde för tillsyn eller för att utföra arbete, som föreningen svarar för, eller för nödvändig åtgärd mot ohyra. Det gäller även vid åtgärd som föreningen svarar för vid fara för annans säkerhet eller vid risk för omfattande skador på annans egendom.

När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 22 Utomstående i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte inhysa utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 23 Hänsyn till grannar

Bostadsrättshavaren ska se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar eller obehag i sådan grad, som kan vara skadligt för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö, att de inte skäligen bör tolereras. Bostadsrättshavaren är även i övrigt skyldig att, vid användande av lägenheten och andra delar av fastigheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler och anvisningar som föreningen genom styrelsen i överensstämmelse med ortens sed meddelar i medlemmarnas intresse.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som nämns i första stycket, ska

föreningen uppmana bostadsrättshavaren att se till att störningarna omedelbart upphör.

Föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren om störningarnas art och omfattning är särskilt allvarliga.

§ 24 Andrahandsupplåtelse

Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast med styrelsens samtycke.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet, som innehas av en juridisk person, krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till en viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 25 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i lägenheten i bärande konstruktion, ändra befintliga ledningar för värme, avlopp eller vatten, vidta installation eller ändring av ventilation, vidta installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, vidta annan påverkan på brandskyddet eller företa annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till ändringen endast om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får innehålla villkor.

§ 26 Fastighetsunderhåll

Styrelsen ska upprätta en långsiktig underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen i budgeten enligt § 11 andra punkten säkerställa att behövliga medel avsätts för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

§ 27 Avsättning och resultatdisposition

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska årligen ske i enlighet med i § 26 angiven underhållsplan och belöpa sig till minst 25 kr per kvm lägenhetsyta i hus beläget på föreningens fastighet.

De överskott eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 28 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska uppkommet överskott tillfalla medlemmarna och fördelas i förhållande till bostadsrätternas insatser.

§ 29 Hänvisning till lagar och förordningar, mm

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

Därutöver gäller styrelsens regler, anvisningar och beslut, se §§ 19 och 23.

Dessa stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 1 februari 2025 och vid ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2025.