

Föreningens firma och ändamål.

§1

Föreningens namn är Brf Kräftan i Östervåla

§2

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

§3

Föreningens styrelse har sitt säte i Heby kommun, Uppsala län.

Avgifter.

§4

För bostadsrätten utgående insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och/eller andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift att täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal, erläggs månatligen i förskott och skall vara föreningen tillhanda senast sista vardagen före månadsskiftet. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta, enligt räntelagen, på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Dessutom utgår påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

§5

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. §§6 och 7 i socialförsäkringsbalken vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Den medlem, till vilken en bostadsrätt övergått, svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas. Föreningen debiterar normalt förvärvaren.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Vid andrahandsupplåtelse av en bostadsrätt får av bostadsrättshavaren tas ut en årlig avgift motsvarande högst 10% av prisbasbeloppet. Om en bostadsrätt upplåts i andra hand under en del av ett år skall den högsta tillåtna avgiften beräknas efter det antal kalendermånader som bostadsrätten är upplåten.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

§6

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan.

Det resultat som uppstår på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse.

§7

Styrelse skall bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter samt styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Ordförande utses på föreningsstämma, övriga poster utses inom styrelsen. Mandattiden är ett år för samtliga ledamöter. Omval kan ske.

§8

Föreningens firma tecknas av två av styrelsen utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

§9

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen, eller firmatecknare, inte avyttra föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§10

Det åligger styrelsen att bland annat:

- * svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
- * avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), intäkter och kostnader under året (resultaträkning) samt föreningens ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- * upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- * senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorer avlämna årsredovisningen.
- * senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.
- * föra medlems- och lägenhetsförteckning. Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som anges i personuppgiftslagen.

Om föreningsstämman skall ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

Revision.

§11

För granskning av föreningens årsredovisning, ekonomisk redovisning samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med en till två revisionssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Räkenskapsår.

§12

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 till 31/12.

Föreningsstämma.

§13

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

- * Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud samt biträden (röstlängd).
- * Val av ordförande vid stämman samt stämмоordförandens val av protokollförare.
- * Val av en till två justerare samt rösträknare.
- * Fråga om kallelse till föreningsstämma skett i behörig ordning.
- * Fastställande av dagordningen.
- * Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- * Föredragning av revisionsberättelsen.
- * Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
- * Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
- * Beslut om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott.
- * Beslut om styrelsearvoden.
- * Val av ordförande för föreningen.
- * Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- * Val av revisor och revisorssuppleant.
- * Val av valberedning.
- * Övriga ärenden, vilka angivits i kallelse.

För innehåll i protokollet gäller:

- * Att röstlängden tas in eller bilägges protokollet.
- * Att stämmans beslut förs in i protokollet.
- * Vid omröstning skall resultatet anges i protokollet.

Vid föreningsstämma fört protokoll skall senast inom tre veckor finnas tillgängligt för medlemmar hos styrelsen.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämman skall skriftligen framställa sitt ärende till styrelsen senast en månad innan föreningsstämma.

På extra föreningsstämma skall endast de första fem punkterna, samt de ärenden, för vilka den extra föreningsstämman utlysts, förekomma.

§14

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgifter om de ärenden som skall förekomma. Kallelsen skall utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning av brev, fysiskt i brevlåda eller digitalt.

Andra meddelanden till medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller meddelas som brev, fysiskt i brevlåda eller digitalt.

§15

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt personligen eller genom befullmäktigat ombud. Ombud ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ett ombud skall uppvisa en daterad skriftlig fullmakt. Fullmakt gäller högst ett år från det att den utfärdats. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämma med samma restriktioner som för fullmakt.

Bostadsrättshavarens ansvar.

§16

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen, i gott skick. Det gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl.a. för:

- * Rummens väggar, golv, tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- * Inredning samt utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten som ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el, inkl. proppskåp, till de delar som dessa återfinns inne i lägenheten och inte är stamledningar.
- * Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster.
- * Innerdörrar.
- * Svagströmsanläggningar.
- * Målning av vattenradiatorer samt kall- och varmvattenledningar.
- * Reparation på grund av brand-, vattenskada eller ohyra, endast om skadan uppkommit genom eget vållande, genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll, gäst, någon som är inrymd i lägenheten eller där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.
- * Brandskada som annan än bostadsrättshavaren vållat, endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg eller tillsyn som borde ha iakttagits.

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl.a. för:

- * Ventilationsdon
- * Vattenradiatorer med ventiler och termostat, dock ej målning.
- * Målning och underhåll av yttersidor av fönster och ytterdörrar.
- * Springventiler
- * Stamledningar.

Föreningen kan, genom beslut på föreningsstämma, åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren skall svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§17

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten, eller i anslutning till denna, utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§18

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när han eller hon använder lägenheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom och utanför huset. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem bostadsrättshavaren svarar för enligt §13, andra stycket, punkt 7.

Gods, som enligt bostadsrättshavaren vet, är, eller kan misstänkas, vara behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§19

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller medlem i föreningen.

Underhåll.

§20

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus samt mark och årligen upprätta en budget som beslutsunderlag gällande årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus och mark. Besiktning av föreningens hus och mark skall ske regelbundet.

Upplösning av föreningen.

§21

Om föreningen upplöses skall tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättens andelstal.

Övrigt.

§22

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614), andra tillämpliga lagar samt, om sådana finns, föreningens ordningsregler.

Stadgar för bostadsrättsföreningen Kräftan, Östervåla, organisationsnummer: 716412-5366
Antagna: 20231124 samt 20240517.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att ovanstående stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämma den 20240517 och på extra föreningsstämma den 20231124.

.....
Birgitta Elénus
Ordförande

.....
Christina Zetterberg
Kassör

.....
Håkan Persson
Sekreterare