

# Stadgar för Brf Östersundshus nr 21

*Org.nr 7164145273*

## *Innehållsförteckning*

<b>Föreningen</b>	<b>3</b>
<b>Medlemskap</b>	<b>3</b>
<b>Användning av lägenheten</b>	<b>4</b>
<b>Avgifter till föreningen</b>	<b>5</b>
<b>Styrelse och valberedning</b>	<b>7</b>
<b>Årsredovisning, räkenskaper och revision</b>	<b>8</b>
<b>Föreningsstämma</b>	<b>8</b>
<b>Medlemmens ansvar</b>	<b>9</b>
<b>Övrigt</b>	<b>11</b>

# Stadgar

## **Föreningen**

### **§ 1. Företagsnamn**

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Östersundshus nr 21.

### **§ 2. Verksamhet**

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, 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 genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **§ 3. Säte**

Styrelsen ska ha sitt säte i Östersunds (kommun), Jämtlands (län).

## **Medlemskap**

### **§ 4. Föreningens medlemmar**

Medlemskap kan beviljas fysisk eller juridisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

### **§ 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.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

### **§ 6. Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt**

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Vid förvärv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som gör sannolikt att han eller hon permanent ska bosätta sig i lägenheten. Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så. Se dock följande stycke angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap 3 och 5 §§ bostadsrättslagen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras inträde i föreningen. Ej heller får medlemskap vägras när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången.

## **Användning av lägenheten**

### **§ 7. Avsett ändamål**

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 någon annan medlem i föreningen.

Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Bostadslägenhet som innehas med bostadsrätt av en juridisk person får endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som en permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Om bostadsrättshavaren, med eller utan föreningens tillstånd, använder lägenheten för annat än avsett ändamål svarar bostadsrättshavaren för nedan angivna kostnader såvida inte annat avtalats:

- Kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål,
- Kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter,
- Ökade kostnader för föreningen som följer av den ändrade användningen av lägenheten, samt
- Kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick.

### **§ 8. Sundhet, ordning och skick**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Om föreningen antagit ordningsregler är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen

1. Ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och

2. Om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

## § 9. Upplåtelse av lägenheten i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Andrahandsupplåtelse tillåts endast periodvis och högst ett år innan ny ansökan krävs.

Upplåtelse av lägenheten i andra hand tillåts vid giltiga skäl. Till exempel

- **Ålder eller sjukdom.** Under period som du behöver läggas in på sjukhus eller annat boende på grund av ålder eller sjukdom.
- **Tillfälligt arbete eller studier på annan ort.** Orten måste ligga längre bort än det som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd.
- **Längre utlandsvistelse.** Vistelse som pågår i minst några månader.
- **Provsamboende.**
- **Uthyrning till närstående**
- **Kortare övergångsperiod innan flytt till bostad köpt för bosättning efter pensionering.**
- **Kortvarig uthyrning i väntan på bättre marknadsförutsättningar**

Även andra skäl än dessa kan tillåtas.

Styrelsens samtycke krävs dock inte

1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta 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 kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

## § 10. Inneboende

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

## Avgifter till föreningen

### § 11. Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska täcka föreningens driftkostnader, så som

amorteringar, vatten, värme, el, sophantering, löpande underhåll på fastigheten med tillhörande fasta installationer och utemiljö m.m. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften betalas i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för lokal.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:

- värme
- vatten
- el
- tv

## § 12. Andra avgifter

Föreningen kan ta ut:

- upplåtelseavgift
- överlåtelseavgift
- pantsättningsavgift
- avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften är motsvarande 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften är motsvarande 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ social-försäkringsbalken (2010:110).

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften är motsvarande 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ social-försäkringsbalken (2010:110) för året då lägenheten är upplåten i andra hand. Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrd under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas fördelat på månad av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

### **§ 13. Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning.**

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 lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

### **§ 14. Övriga avgifter**

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskilt ersättning som bestäms av styrelsen med iakttagande av jordabalken och annan lagstiftning.

## **Styrelse och valberedning**

### **§ 15. Styrelse**

Styrelsen ska bestå av 3-7 styrelseledamöter och 3-7 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

För det fall vakanser uppkommer efter ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

### **§ 16. Firmateckning**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

### **§ 17. Vissa beslut**

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar, s.k. Bostadsrättstillägg.

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till- och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, tv-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster.

### **§ 18. Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma

## **Årsredovisning, räkenskaper och revision**

### **§ 19. Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

### **§ 20. Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår ska vara 1 september - 31 augusti.

### **§ 21. Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **Föreningsstämma**

### **§ 22. Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justerare.
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
11. Val av styrelse.
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
13. Val av valberedning.
14. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.
15. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
16. Av styrelsen hänskjutna frågor

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt punkterna 1-5 ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen



### **§ 23. Kallelse**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma kan anslås i trapphus väl synligt eller lämnas skriftligt till medlemmarnas brevkast/brevlådor/fastighetsbox.

Om det krävs för att föreningsstämlobeslut ska bli giltigt att det fattats på två stämmor får kallelsen till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

### **§ 24. Kallelse till extra stämma**

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast fyra (4) veckor innan och senast två (2) veckor före stämma, varvid det eller de ärenden för vilka stämma utlyses ska anges.

### **§ 25. Medlems röst**

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrätts-föreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt på 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 att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- en annan medlem
- medlemmens make
- registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn.

## **Medlemmens ansvar**

### **§ 26. Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre i gott skick.

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.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är

också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av

- innersidor av fönstrens bågar och karmar
- radiatorer
- vattenarmaturer
- de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för

- målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom

- eget vållande
- vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

### **§ 27. Balkong, altan, takterass, uteplats**

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för golvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

### **§ 28. Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten, ventilation eller el
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

### **§ 29. Skyldighet att anmäla brister**

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för.

### **§ 30. Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare**

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten

## Underhållsplan

### § 31. Underhåll

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

## Övrigt

### § 32. Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

### § 33. Upplösning

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

### Övrigt

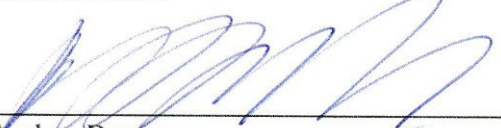
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.


.....

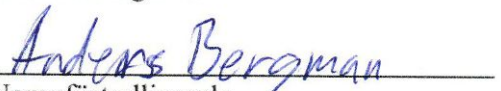
Undertecknade intygar att ovanstående stadgar antogs vid föreningsstämma den 2020-04-08 samt 2020-04-29

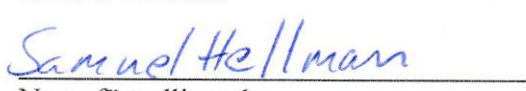
Jstersund 30/4-2020

Ort och datum

  
Anders Bergman

  
Samuel Hellman

  
Namnförtydligande

  
Namnförtydligande

# Bilaga 1. Ordlista

**Prisbasbelopp.** Ett prisbasbelopp, ibland kallat basbelopp, är ett värde som årligen fastställs av regeringen. Basbeloppet speglar prisutvecklingen i samhället och används för en rad olika beräkningar: beskattning, pensions- och försäkringsförmåner samt medlems- och serviceavgifter. Prisbasbeloppet följer konsumentprisindex (KPI), som i sin tur mäter prisutvecklingen för privatkonsumtion i Sverige. Basbeloppet räknas årligen om av Statistiska Centralbyrån (SCB) för att följa inflationen.

**Medlem i en bostadsrättsförening.** Medlemskapet i en bostadsrättsförening innebär inte att du äger din lägenhet, utan det är fortfarande föreningen som äger hela fastigheten. Du äger dock en del i föreningen, och genom ditt medlemskap innehar du nyttjanderätten till din lägenhet. Att vara bostadsrättsinnehavare innebär både möjligheter, ansvar och skyldigheter; att tillsammans med bostadsrättsföreningens övriga medlemmar ta väl hand om såväl den egna bostaden som den gemensamma fastigheten