Registrerades av Bolagsverket
2025-09-12 14:21
R469314/25

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Gåvstaby

Föreningens firma och ändamål

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gåvstaby.

2§

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsens säte

3§

Styrelsen har sitt säte i Gåvsta, Uppsala kommun.

Ordinarie föreningsstämma

4§

Ordinarie föreningsstämma hålls varje år, senast 30 juni.

Räkenskapsår

5§

Föreningens räkenskapsår skall vara kalenderår.

Medlemskap

6§

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

7§

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen.

Avgifter

8§

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas efter relationstal enligt 38 § och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För lägenheter som är upplåtna i andrahand får föreningen ta ut en avgift av bostadsrättshavaren. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader som lägenheten är upplåten.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av basbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postgiro eller bankgiro.

Avsättning och användning av vinst

9§

Avsättning av fastighetsunderhåll ska göras årligen, med början verksamhetsåret efter det fastigheten förvärvats, med ett belopp matsvande 0,3% av förvärvskostnaden för husen.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisor

10 §

Styrelsen består av minst 3 och högst sju ledamöter samt högst sju suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12 §

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen äger rätt att bemyndiga två personer i förening att företräda föreningen och teckna dess firma.

13 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation. Vicevärd ska inte vara ordförande i styrelsen.

14 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna eller belåna sådan egendom eller tomträtt.

15 §

Styrelsen åligger:

- Att avge redovisning för föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för kommande räkenskapsåret
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besikta föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen

16 §

Två revisorer och två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa stämma hållits

Revisorn åligger:

- Att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- Att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse

Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året senast vid den tidpunkt som framgår av 4 §.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där föreningens styrelse har sitt säte.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus och genom att utdelas i lägenheternas postlådor eller genom e-post om medlem begär detta. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem som inte bor i föreningens hus, ska skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före stämma och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Ska stämma hållas digitalt ska kallelse innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och rösta.

Om extra stämma skall behandla ändring av stadgarna, likvidation eller fusion skall kallelse till extra föreningsstämma utfärdas senast fyra veckor före dag då den extra stämman skall hållas.

18 §

Medlem som önskar få ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar

2. Val av ordförande vid stämman

3. Val av justeringsmän jämte sekreterare

4. Frågan om kallelse till stämman behörigen skett

5. Föredragning av styrelsens årsredovisning

6. Föredragning av revisorernas berättelse

7. Fastställande av resultat-och balansräkning

8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

9. Fråga om användande av om uppkommen vinst eller täckande av förlust

10.Fråga om arvoden

11. Val av styrelseledamöter och suppleanter

12.Val av revisor och suppleanter

13.Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen

På stämman ska förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet finnas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

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

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sambor med medlem.

Ombud ska förete skriftligt, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar- där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16,19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet för upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även den anges.

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten endast on han/hon är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder i första stycket får dödsbo eller avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tiden som angetts i anamingen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Under hinder får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas, för den juridiska personens räkning

24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättsinnehavare.

En juridisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda-

Om en bostadsrätt övergått till en make/maka får inträde i föreningen vägras endast då maken/makan inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras maken/makan uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv om andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilken Sambolag (2003:376) är applicerbar.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvets räkning.

26 §

Ett avtal om överlåtelse om bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

En bostadsrättsinnehavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligt hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, skiljeväggar, uteplatser och övriga tillbyggnader. Till lägenhetens inre räknas:

- icke bärande innerväggar,
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten,
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning,
- till ytterdörr hörande glas, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarade gäller för altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar,
- lister, foder och stuckaturer,
- elradiatorer, elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med; i fråga om vattenfyllda radiatorer ansvarar bostadsrättshavaren endast för målning,
- eldstäder med tillhörande rökgångar,
- ledningar för värme, el, vatten och avlopp till de delar dessa betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet, vattenlås, armaturer, kopplingar och ventiler,
- ventiler,
- brandvarnare,

- svagströmsanläggningar,
- braskamin.

Övriga utrymmen i lägenheten som ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar eller glas och bågar i lägenhetens ytter och innerfönster, lägenhetens ytter och innerdörrar samt svagströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand-eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse a någon som hör till bostadsrättsinnehavarens hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller där utför arbete för han/hennes räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon bort iaktta.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten såsom reparationer, underhåll och installationer som denne har utfört.

28a §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,

2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,

3. installation eller ändring av anordning för ventilation,

4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller

5. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

29 §

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han/hon skall rätta sig efter de särskilda

regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 28 § fjärde stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

31 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättsinnehavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

32 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte

1. Om bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen eller

2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen skall genast underlättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadsrättslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand om styrelsen lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd är begränsat till 1 år/vid ett tillfälle. Upplåtelsen är förenad med en avgift på 10% av prisbasloppet.

33 §

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

34 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående i lägenheten, om det medför men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen

35 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad om föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen

2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand

3. Om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§

4. Om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprider sig i fastigheten

5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare

6. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och om denne inte kan visa en giltig ursäkt för detta

7. Om bostadsrättshavaren inte fullgör annan denne åvilande skyldighet och måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres

8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

9. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför åtgärd som anges i 28a §.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättsinnevaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3, 5-7 eller 9 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 eller 9 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

36 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenhetens relationstal

37 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

38 §

Relationstal per lägenhet

Lägenhetsnummer	Relationstal	Lägenhetsnummer	Relationstal	Lägenhetsnummer	Relationstal	Lägenhetsnummer	Relationstal
1	0.01058	21	0.01222	41	0.01568	61	0.01681
2	0.01027	22	0.01064	42	0.01564	62	0.01681
3	0.01058	23	0.01064	43	0.01564	63	0.01681
4	0.01025	24	0.01064	44	0.01564	64	0.01681
5	0.00994	25	0.01222	45	0.01564	65	0.01681
6	0.01025	26	0.01222	46	0.01568	66	0.01681
7	0.01058	27	0.01064	47	0.01568	67	0.01681
8	0.01058	28	0.01064	48	0.01564	68	0.01681
9	0.01025	29	0.01064	49	0.01564	69	0.01681
10	0.01025	30	0.01222	50	0.01564	70	0.01681
11	0.01189	31	0.01222	51	0.01564	71	0.01681
12	0.01031	32	0.01064	52	0.01568	72	0.01681
13	0.01031	33	0.01064	53	0.01568	73	0.01681
14	0.01031	34	0.01064	54	0.01681		
15	0.01189	35	0.01222	55	0.01681		
16	0.01189	36	0.01564	56	0.01681		
17	0.01031	37	0.01564	57	0.01681		
18	0.01031	38	0.01564	58	0.01681		
19	0.01031	39	0.01564	59	0.01681		
20	0.01189	40	0.01568	60	0.01681		
Summa:	0,21295		0,24732		0,32119		0,21853

Totalt 0,99999