

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Björnidet i Lofsdalen

med org nr: (under bildande)

antagna 2020-12-08

§1 Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Björnidet i Lofsdalen.

§2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset. En upplåtelse leder till att medlem får rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Denna bostadsrättsförening är främst för fritidsändamål, det innebär att korttidsuthyrning i andra hand är tillåten utan att begära tillåtelse från styrelsen (se även §24).

§ 3 Medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får beviljas inträde i föreningen. Om föreningen riskerar att bli oäkta så får juridisk person nekats inträde i föreningen.

§ 4 Övergång av bostadsrätt

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om pris och den lägenhet som överlåtelsen avser. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen vid ansökan om medlemskap.

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nya innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt lag får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

I fråga om förvärv av andel av bostadsrätt får sådan överlåtelse ske utan hinder av vad som anges i 2 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614). Dock är bostadsrätten gentemot föreningen odelbar. Solidariskt ansvar gentemot föreningen föreligger således. Detta innebär att om någon andelsägare av en bostadsrätt inte iakttar gällande bestämmelser i 7 kap. bostadsrättslagen (1991:614) kan hela bostadsrätten förverkas.

§ 5 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Härjedalens Kommun, Jämtland.

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 april - 31 mars. Senast sex veckor före föreningsstämman ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Årsredovisningen ska innehålla resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 7 Gemensam bestämmelse för föreningens beslutsorgan

Varken föreningsstämman, styrelsen eller någon annan ställföreträdare för föreningen får företa en rättshandling eller någon annan åtgärd som är ägnad att ge en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem.

§ 8 Motionsrätt till föreningsstämma

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 juni eller den senare dag som styrelsen meddelar.

§ 9 Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året senast sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade i föreningen skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämman och senast två veckor före extra stämman.

Kallelse till en extra föreningsstämma får också utfärdas senast två veckor före föreningsstämman om stämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

§ 9 Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året senast sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Extra stämman ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämman ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade i föreningen skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelse till stämman ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämman och senast två veckor före extra stämman.

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd
- 3) Val av en eller två protokolljusterare
- 4) Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- 5) Fastställande av dagordning
- 6) Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelse
- 7) Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning,
 - b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter.
- 8) Fråga om styrelse- och revisorsarvoden
- 9) Val av styrelse och, i förekommande fall, revisor samt eventuella revisorssuppleanter
- 10) Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält
- 11) Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-5 och 11 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 11 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje bostadsrätt en röst. Om en medlem äger flera bostadsrätter har således denne det antal röster som motsvarar antalet bostadsrätter.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens företrädare 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 företräda flera medlemmar. Motsvarande gäller för biträde.

Den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämma. Detta gäller endast om företrädare för föreningen begärt att han eller hon ska vara stämмоordförande eller han eller hon ska till medlemmarna lämna information som har betydelse för medlemmarna och föreningens verksamhet.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

§ 12 Styrelsen

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och ingen eller högst två suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits. Ledamot behöver inte vara medlem i föreningen.

§ 13 Konstituering och beslutsförhet

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

§ 14 Firmateckning

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

§ 15 Styrelsens behörighet

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 16 Styrelseledamots handläggning

En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om

1. avtal mellan honom eller henne och föreningen,
2. avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller
3. avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Med avtal som avses i första stycket jämställs rättegång eller annan talan. Med handläggning avses såväl överläggning som beslut.

§ 17 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en revisorer med högst en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 18 Insats och årsavgift

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till täckande av föreningens utbetalningar för den löpande verksamheten, samt för de i §20 angivna avsättningarna.

Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Grunden för beräkning av andelstalen är bostadsyta. Om grunden för beräkningen av andelstalen ändras ska beslutet fattas av föreningsstämma med minst två tredjedels majoritet av de röstande.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, vatten, elektricitet, eller renhållning kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Årsavgift ska betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer. Årsavgift utgår först efter tillträdesdagen i upplåtelseavtalet.

§ 19 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift-, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

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 socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

Avgift för andrahandsupplåtelse (som inte räknas som korttidsuthyrning) får tas ut i enlighet med vad styrelsen bestämmer men får för en lägenhet maximalt uppgå till 10

procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 20 Underhåll

Styrelsen kan 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 egendom. Om ingen underhållsplan finns upprättad så ska föreningen årligen sätta av ett belopp som minst motsvarar 1,5% av fastigheternas taxeringsvärde till en fond för yttre underhåll.

§ 21 Fonder och vinstfördelning

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske enligt § 20. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 22 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han/hon är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets 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.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar. Bostadsrättshavaren svarar inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för ev. byte av fönster inklusive karmar (men däremot för reparationer av glas i fönster vid ev. skada).

Bostadsrättsinnehavaren svarar vidare för underhåll och reparationer för de anordningar och ledningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som lägenheten är försedd med till den del de befinner sig inom lägenheten och bara betjänar en lägenhet.

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

För reparationer på grund av brand-, vattenledningsskada eller skada pga ohyra svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren, eller någon i dennes hushåll, eller av någon annan som bostadsrättshavaren givit tillträde till lägenheten.

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

§ 23 Förändringar i lägenhet

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 eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 24 Särskilt om upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare har rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand för korttidsuthyrning utan styrelsens tillstånd. Uthyrning under längre period än 2 månader i sträck räknas inte som korttidsuthyrning, och ska därför godkännas av styrelsen. Noteras att bestämmelserna i 7 kap. 18 – 25 §§ bostadsrättslagen gäller även för korttidsuthyrning. Det innebär bland annat att uthyrning till olaglig verksamhet inte är tillåten, och om så ändå sker så riskerar bostadsrättshavaren att bostadsrätten förverkas.

§ 25 Förverkande av bostadsrätt

I 7 kap. 18-25 §§ bostadsrättslagen (1991:614) finns bestämmelser om förverkande av bostadsrätten m.m. Dessa bestämmelser gäller för föreningen och bostadsrättshavarna.

§ 26 Vinst/Upplösning av förening

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

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

§ 27 Övriga bestämmelser

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och övrig tillämplig lagstiftning, samt föreningens ordnings- och trivselregler om sådana fastställts på föreningsstämma.