



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Fjäll-Lien

Antagna 2021-06-02

Föreningens firma och ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Fjäll-lien.

§2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendomar samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen.

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§3

Styrelsen ska ha sitt säte i Åre kommun, Jämtlands län.

Räkenskapsår

§4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

§5

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 4–7§ bostadsrättslagen.

Inträde i föreningen skall beviljas den/de som erhåller bostadsrätt eller andel av bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen.

Inträde i föreningen kan även beviljas den/de som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus.

§6

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar en bostadsrätt eller en andel av bostadsrätt.

Avgifter

§7

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt eller andel av bostadsrätt skall erläggas en årsavgift till bestridande av föreningens utgifter, så ock för de i §8 angivna avsättningarna.

Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna i proportion till antal upplåtna nyttjandeveckor i föreningens hus.

Årsavgift skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift eller överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut från styrelsen. Upplåtelseavgift eller överlåtelseavgift får uppgå till belopp motsvarande högst 2,5% av gällande prisbasbelopp och betalas av förvärvaren av bostadsrätten.

Avsättningar och användning av årsvinst

§8

Avsättning för föreningen åvilande underhåll skall göras årligen, senast fr o m det verksamhetsår som infaller senast två år efter det föreningens samtliga hus och övriga anläggningar blivit färdigställda.

Avsättning skall ske med ett belopp motsvarande minst 0,25% av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

§9

Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter samt högst fem suppleanter. Ledamöternas och suppleanternas mandattid skall omfatta två år. Halva styrelsen samt halva antalet suppleanter skall väljas vid varje föreningsstämma. Består styrelsen av udda antal ledamöter, skall vi första valtillfället mer än halva antalet väljas för en mandatperiod av två år. Motsvarande ska gälla för suppleanterna. Övriga ledamöter och suppleanter väljes vid första valtillfälle för ett år.

Avgående ledamot och suppleant får omväljas.

§10

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträden närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening, som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fodrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§11

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet.

Denna kan dessutom utse högst fyra styrelseledamöter, att, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person, teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§12

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

§13

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock rätt att inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.

§14

Styrelsen åligger:

Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall 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 det kommande räkenskapsåret,

Att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, ombesörja besiktning av föreningens fastigheter samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorernas lämna årsredovisningen för det förslutna räkenskapsåret samt

Att i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma tillstå att medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§15

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid den ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor skall vara auktoriserad revisor eller godkänd granskningsman.

§16

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

De skall avge berättelser över verkställd revision och denna yttra sig ang. fastställandet av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkningen.

Årsrevisorn skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre veckor efter det styrelsen till revisorerna avlämnat årsredovisning.

Föreningsstämma

§17

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före juni månads utgång.

En extra stämma hålles då styrelsen finnes omständigheterna därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anmälan, med angivande av ärende som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen (elektroniskt via e-post eller per post till föreningen uppgiven e-postadress eller postadress.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska ske tidigast sex veckor före men dock senast två veckor före stämman.

Ordinarie föreningsstämma skall besluta om på ort nästa års ordinarie föreningsstämma skall hållas. Fattar stämman inget beslut härom, skall stämman hållas i Åre.

§18

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast den 1 april.

§19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett
- d) Val av två justeringsmän
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- f) Föredragning av revisorernas berättelse
- g) Fastställande av balansräkning
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- j) Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter
- k) Fråga om arvode, rese- och traktamentesersättningar till styrelsen och revisorer
- l) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- m) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- n) Fråga om tillsättande av valberedning
- o) Fråga om vad nästa års föreningsstämma skall hållas
- p) Övriga i stadge nlig ordning inkomna ärenden.

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt pkt a)-d) ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

§20

Vid stämma för protokoll skall senast inom 2 veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Avskrift av stämmoprotokoll skall utsändas till medlemmarna.

§21

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar andel av

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

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antigen medlem av den röstberättigas familj eller annan föreningsmedlem.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar slut en omröstning.

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

De fall -bl. andra fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 60-62 §§ bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§22

Bostadsrätt eller andel av bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Föreningen äger upplåtna andel (ar) av bostadsrätt. Upplåtelsehandling skall, förutom upplåtarens namn, ange fullständigt , personnummer samt adress å den, till vilken bostadsrätt upplåtes. Vidare skall anges lägenhetens beteckning samt de belopp, varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den uppges.

§23

Har bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten.

§24

Den, till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått, får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka, får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Desamma gäller om bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till person, som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren, eller till bostadsrättshavarens föräldrar, barn eller syskon.

§25

Den till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått, är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen, som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättsinnehavare. Detta gäller, såvida ej annat överenskommit mellan föreningen och den, till vilken bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten övergått.

§26

Överlåtelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt skall ske skriftligt på av bostadsrättsföreningen tillhandahållet överlåtelseavtal samt signerad bilaga gällande samägarvillkor. Avtalet ska undertecknas av överlåtare och förvärvare.

Bestyrkt kopia av bostadsrättsavtalet, utvisande att överlåtelse skett, skall inom en månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättsinnehavare och medlem i föreningen, dels huruvida förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen, samt noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

§27

Bostadsrättshavare äger ej, utan styrelsens tillstånd, överlåta andel i denne tillhörig bostadsrätt eller andel därav.

Avsägelse av bostadsrätt

§28

Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten eller andelen av

bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen göres skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse, övergår bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten till föreningen på den fardag för avträdande av hyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, såvida ej annan överenskommelse träffats.

Vid avsägelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt, är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter. Sker avsägelse efter 1 januari innevarande år är bostadsrättshavaren skyldig att erlagga årsavgift för året.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§29

Bostadsrättshavaren skall hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda desamma.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skada uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller genom försumlighet av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller av ananas som inrymt i lägenheten, i sådana fall där skada ej ersättes genom föreningens försäkring.

Bostadsrättsföreningen svara för sedvanligt underhåll av fastigheter och inventarier.

§30

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga någon förändring i lägenheten.

§31

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Denne skall därvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler, reglementen och övriga särskilda föreskrifter och bestämmelser, som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad

som sålunda åligger honom själv iakttages även av dem för vilka han svarar enligt 29§ andra stycket.

Gods, som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får icke införas i lägenheten.

§32

Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbeten som erfordras. Föreningen eller dess representanter äger därvid rätt att bereda sig tillträde till lägenheten med användning av reservnyckel, dock skall den besökande genom påringning ha förvissat sig om att tillträde icke kan beredas genom hemmavarande person.

§33

. Styrelsen äger dock ej rätt vägra bostadsrättshavaren samtycke till upplåtelse av lägenheten i andra hand, såvida ej särskilda skäl härför föreligger.

Det åligger bostadsrättshavare att vid sådan upplåtelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser.

Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denna upplåtit lägenheten i andra hand.

§34

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

§35

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehas med bostadsrätt, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalningen av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. Om lägenheten använts i strid med 34§
3. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som 31§ skall

iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren.

4. Om i strid med 32§ tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
5. Om bostadsrättshavaren åsidosätter annan denne åvilande skyldighet och det måste andas vara av synnerlig vikt för föreningen eller för annan medlem att skyldigheten fullgöres.

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

Uppsägning på grund av förhållande, som avses i punkterna 2-5 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§36

Vid föreningen upplösning skall förfaras enligt 29§ bostadsrättslagen. Uppstår överskott, skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till bostadsrätternas inbetalda grundavgifter.

§37

I allt, varom ej ovan stadgats, gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.