

# Stadgar för Björnen i Åre Fritid Bostadsrättsförening

769614-8480

Antagna 2022-05-14

## §1

Föreningens firma är Björnen i Åre Fritid Bostadsrättsförening.

## §2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars intressen. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt eller av föreningen upplåten andel av bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## §3

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

## §4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december.

## §5

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap 10§ bostadsrättslagen.

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

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

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt eller andel av bostadsrätt får vägras medlemskap.

## §6

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge denne innehar bostadsrätt eller av föreningen upplåten andel av bostadsrätt.

## §7

För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter och även för den i §8 angivna avsättningarna. Årsavgiften skall fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till bostadsrättens andelsvärde. Dock ska varje bostadsrätt ha en egen avsättning till inre underhåll som endast disponeras av innehavare till den specifika bostadsrätten. Denna fondavsättning fastställs i enlighet med bestämmelserna i §8.

Andelarna har beteckningarna A till och med J per lägenhet. Vid föreningens stämma fördelas delägarbeteckningarna för respektive andel och lägenhet genom lottning anordnad av styrelsen. Den tilldelade benämningen för respektive andel behålls för all framtid. De olika andelarna ger innehavarna rätt att vistas i respektive fastighet i enlighet med av styrelsen

fastställd valomgångsmall.

Val av vistelseveckor sker årligen vid ordinarie föreningsstämma.

Övergången av andelsägares rätt att vistas i respektive fastighet vid vistelseperiods slut respektive början skall vara söndag klockan 12.00 respektive 16.00.

Årsavgift och andra avgifter skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av en upplåten andel av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet.

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

Utöver i denna paragraf nämnda utgifter får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Om inte årsavgift betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts i andrahand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

## §8

Avsättning för föreningens underhåll skall göras årligen dels till yttre underhåll av byggnad och mark dels till inre underhåll av varje lägenhet.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med upprättad underhållsplan enligt §30.

Avsättning till inre underhåll skall årligen göras med 6 000 kr för lägenheterna A respektive B samt med 5 000 kr för lägenheterna C och D.

Varje lägenhet står ekonomiskt ansvarig för allt inre underhåll såsom golv- och väggytor och inredning inkluderande köks- och badrumsinredning utom sådant underhåll som berör fastighetens gemensamma drift, skötsel och säkerhet liksom fasta el- och VVS- anslutningar. Vid tveksamhet om vad som omfattas i inre underhåll avgör styrelsen detta efter hänskjutande av andelsägare.

Vid oenighet mellan andelsägarna om nödvändiga åtgärder avseende inre underhåll äger styrelse, efter hänskjutande från någon andelsägare, besluta om sådant underhåll och utnyttja avsatta medel härför.

#### §9

Styrelsen består av fyra ledamöter och fyra suppleanter, vilka samtliga väljs på föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Ledamöter och suppleanter skall företrädesvis väljas så att varje andelslägenhet blir representerad i styrelsen.

#### §10

Styrelsen konstituerar sig själv dock att ordföranden skall väljas på ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av antalet hela ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening som om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden. När för beslutsförbarhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras för att beslutet skall vara giltigt att beslutet är enhälligt.

#### §11

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan dessutom utse styrelseledamöter att två i förening eller förening med annan därtill utsedd person teckna föreningens firma.

#### §12

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

#### §13

Styrelsen eller firmatecknaren får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande inteckna eller ta ut pantbrev i föreningens rörelse eller egendom.

Styrelsen har rätt att utan bemyndigande från föreningsstämman ta upp lån till föreningen och som säkerhet pantsätta uttagna inteckningar/pantbrev.

#### §14

Minst 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Styrelsen skall en gång årligen ombesörja en besiktning av föreningens fastighet och i förvaltningsberättelsen redogöra för gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

#### §15

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter 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.

## §16

Styrelsen kallar till föreningsmöte. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex och senast två veckor före ordinarie och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma sker skriftligen genom brev per post eller per e-post om aktuell medlem meddelat styrelsen att så accepteras.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev eller e-post om aktuell medlem meddelat styrelsen att så accepteras.

## §17

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast tre veckor före stämman.

## §18

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning
7. beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorn
10. budget
11. årsavgiften
12. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter samt val av ordförande
13. val av revisor
14. val av valberedning med en representant från varje andelslägenhet
15. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt lag eller föreningens stadgar
16. val av veckor för nästkommande år

Vid föreningsstämma berättigar varje andel av bostadsrätt till en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den av som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Endast medlemmens make, sambo, myndigt barn eller en förälder eller annan medlem får vara ombud. Är medlemmen en juridisk person får denna företrädas av ombud som inte är medlem.

Medlem får som ombud företräda obegränsat antal medlemmar.

Fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.

En medlem kan vid föreningsstämman medföra högst ett biträde.

I viktiga frågor kan styrelsen genomföra poströstning. Frågorna ska endast besvaras med ja, nej eller förkastas.

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

#### §19

Föreningen har rätt att upplåta andel av bostadsrätt.

Bostadsrätt eller andel av bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall innehålla namn, person- eller organisationsnummer samt adress för den till vilken bostadsrätt upplåts. Vidare skall upplåtelsehandlingen innehålla uppgift om lägenhetens och andelens beteckning samt de belopp varmed insats och årsavgift skall utgå. Om upplåtelseavgift skall tas ur, skall även den redovisas i upplåtelsehandlingen.

#### §20

Har bostadsrätt eller av föreningen upplåten andel av bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten endast om innehavaren är eller antas till medlem i föreningen.

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

#### §21

Den till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare. Juridisk person som har förvärvat bostadsrätt eller andel till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

#### §22

Den till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått är tillsammans med överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

Föreningen kan meddela undantag från bestämmelsen i föregående stycke.

#### §23

Överlåtelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt skall ske skriftligt på bostadsrättshavarens exemplar av bostadsrättsavtalet samt undertecknas av överlåtaren och förvärvaren. Bestyrkt kopia av bostadsrättsavtalet, utvisande att överlåtelse skett, skall inom en månad från överlåtelsedagen tillställas föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtaren och förvärvaren dels huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, samt noteringar om detta gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

#### §24

Bostadsrättshavare är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Bostadsrättshavare skall därvid rätta sig efter de föreskrifter som föreningen meddelar.

#### §25

Bostadsrättshavare får inte utan tillstånd av styrelsen företaga någon förändring i lägenheten eller av inventarier eller annan utrustning.

#### §26

Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbeten. Föreningen eller dess representanter har därvid rätt att bereda sig tillträde till lägenheten med användande av reservnyckel, dock skall den besökande dessförinnan ha undersökt att tillträde inte kan beredas genom någon person som finns i lägenheten.

Föreningen är dock skyldig att i möjligaste mån utföra sådant underhåll som går att planera i förväg under någon av de två veckor föreningen själva innehar.

#### §27

Upplåts bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i andra hand svarar bostadsrättshavaren gentemot föreningen för eventuell skada som uppstår på föreningens egendom.

#### §28

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

#### §29

Nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt eller andel av bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning på de grunder som anges i bostadsrättslagen, exempelvis.

1. om lägenheten använts i strid med §28,
2. om lägenheten vanvårdas eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt §24 skall iakttas vid lägenhetens begagnande,
3. om bostadsrättshavaren åsidosätter någon annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen eller för annan medlem att skyldigheten fullgörs.

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

Uppsägning på grund av förhållande som anges i punkterna 1-3 ovan får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### § 30

Styrelsen ska 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 hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

#### §31

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

#### §32

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till andelens insatskapital i föreningen.

#### Övrigt

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