

STADGAR
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HÖGFJÄLLET
(org.nr 716413-0879)

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Högfjället.

§ 2

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

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

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Malungs kommun.

Räkenskapsår

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Medlemskap

§ 5

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av bostadsrättslagen.

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

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

§ 6

Medlem får **inte** uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt.

Avgifter

§ 7

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens yta, kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag på den obetalda avgiften från förfallodagen tills full betalning skett.

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av 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. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 8

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

Avsättning skall ske med ett belopp motsvarande minst 0,25 % av anskaffningsvärdet 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, vilka samtliga väljes av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§ 10

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet 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 fordrar 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 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 och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt
- att i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmar kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§ 15

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

§ 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 berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

Årsredovisning och revisionsberättelse skall vara tillgänglig senast två veckor före föreningsstämman. Revisor ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämma

§ 17

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

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

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

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

§ 18

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

§ 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, samt sekreterare och 2 justerare för att tillsammans med ordföranden justera protokollet.
- c) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- d) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- e) Föredragning av revisorernas berättelse

- f) Fastställande av balansräkningen
- g) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- h) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- i) Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter
- j) Fråga om arvode, rese- och traktamentsersättningar till styrelse och revisorer
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- l) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- m) Fråga om tillsättande av valberedning
- n) Fråga om var nästa års föreningsstämma skall hållas
- o) Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

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

§ 20

Revisorerna ska få årsredovisningen senast sex veckor före föreningsstämma och revisionsberättelseskall **vara** klar tre veckor före stämman. Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

§ 21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar andel av bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud. Ombudet skall uppvisa en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Omröstning vid föreningsstämman sker öppet, där inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lotning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. De fall ó bl andra fråga om ändring av dessa stadgar ó där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22

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

Föreningen äger upplåta andel(ar) av bostadsrätt. Upplåtelsehandlingen skall, förutom upplåtarens namn, ange fullständigt namn, personnummer samt adress å den, till vilken bostadsrätt upplåtes. Vidare skall anges lägenhetens beteckning samt de belopp, varmed **insats** 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 bostadsrättshavare utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten.

§ 24

Den, till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått, får **inte** 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 **inte** vägras maken/makan. Detsamma 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 bostadsrättshavare.

Detta gäller såvida ej annat överenskommits mellan föreningen och den, till vilken bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten övergått.

§ 26

Överlåtelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt skall ske skriftligt på bostadsrättshavarens exemplar av bostadsrättsavtalet samt undertecknas av överlåtare och förvärvare. Bestyrkt kopia av bostadsrättsavtalet, utvisande att överlåtelsen skett, skall inom en månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels huruvida förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen, samt att noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen. Av medlemsförteckningen skall framgå tidpunkten för medlemmens in- och utträde ur föreningen.

§ 27

Bostadsrättshavare äger **inte**, 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 andel av bostadsrätten upplåts, avsäga sig bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

Skjer avsägelse, övergår bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten till föreningen på den fardag för avträddande av hyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, såvida ej annan överenskommelse träffas.

Vid avsägelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt, är föreningen inte skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

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 försumlighet av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten, i sådana fall där skadan ej ersättes genom föreningens försäkring.

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av fastigheter, lägenheter 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 fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Denne skall därvid ställa sig till efterrettelse de ordningsregler, reglementen och övriga särskilda föreskrifter och bestämmelser, som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över vad som sålunda åligger honom själv iakttagas 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 bereda sig tillträde till lägenheten med användning av reservnyckel, dock skall den besökande genom påringning ha förvärvat sig om att tillträde **inte** kan beredas genom hemmavarande person.

§ 33

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem. Styrelsen äger dock ej rätt vägra bostadsrättshavaren samtycke till upplåtelse av lägenheten i andra hand, såvida **inte** 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 denne upplåtit lägenheten i andra hand.

§ 34

Bostadsrättshavare får **inte** använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda, nämligen bostad

§ 35

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

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver en vecka efter förfallodagen,
- 2 om lägenheten användes 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 enligt 31 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
- 4 om 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 anses 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 ó 6 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

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

Övriga bestämmelser

§ 36

Föreningen ges möjlighet att använda elektroniska hjälpmedel för kallelse och andra meddelanden mm, i enlighet med gällande lagstiftning. Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott, skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till bostadsrätternas inbetalda insatser.

§ 37

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