

Stadgar för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRNBYN
antagna 190427

Föreningens firma och ändamål

§ 1
Föreningens firma är *Bostadsrättsföreningen Björnbyn*.

§ 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 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 Malung-Sälens kommun, Dalarnas 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 2 kap 10 § bostadsrättslagen.
Överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig om inte medlemskap beviljas.
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 bostadsrätt eller andel av bostadsrätt.

§ 7
För lägenhet utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt eller andel av bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter, så ock för de i 8 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till antalet upplåtna bostadsrätter eller andelar därav i föreningens hus. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämman. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.
Årssavgift skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttagas överlåtelseavgift med belopp högst 3 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 7 § socialförsäkringsbalken. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift med högst 2 % av prisbasbeloppet. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

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. Avsättningen 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 revisor

§ 9
 Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sex ledamöter samt högst fem suppleanter, vilka samtliga väljes av föreningen på ordinarie stämma. Mandattiden för ordinarie ledamöter skall så bestämmas att årligen avgår halva antalet ledamöter eller - vid udda antal ledamöter - vartannat år det antal som är närmast högre än hälften och vartannat år det antal som är närmast lägre än hälften. Mandattiden för suppleanter är perioden från en ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma. Såväl ordinarie ledamöter som suppleanter skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Avgående ledamot och suppleant får omväljas.

§ 10
 Styrelsen konstituerar sig själva.
 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 tre styrelseledamöter att, antingen två i förening eller en av dessa ensam, 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 revisorns berättelse skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

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

Styrelsen och förvaltare har rätt att behandla ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen/personuppgiftsförordning.

§ 15

Före granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en revisor jämte suppleant.

§ 16

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

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

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 styrelse utlysas då revisorn 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 föreningsstämman och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelse till en extra stämma ska utfärdas fyra veckor före stämman om stämman ska behandla en fråga om ändring av dessa stadgar. Kallelse och andra viktiga meddelanden kan även sändas med e-post.

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

§ 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) val av ordförande för stämman
- b) val av sekreterare och två justeringsmän
- c) upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- d) fråga om stämman utlysts i behörig ordning
- e) styrelsens årsredovisning
- f) revisionsberättelsen
- g) fastställande av balansräkningen
- h) fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
- j) fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter
- k) fråga om arvode samt rese- och traktamentsersättning till styrelseledamöter, suppleanter och revisor
- l) val av styrelseledamöter och -suppleanter
- m) val av revisor och revisorssuppleant
- n) tillsättande av valberedning
- o) fråga om var nästa års föreningsstämma skall hållas

p) i stadgeenlig ordning anmälda ärenden

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

§ 20

Vid stämman fört protokoll skall senast inom två veckor från stämman vara tillgängligt hos styrelsen 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.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa en skriftlig undertecknad och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig och har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, men i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bl a i fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Det fullständiga förslaget ska skickas till medlemmen

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 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.

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 överlåtelse 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.

§ 27

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

Avsägelse av bostadsrätt

§ 28

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år från upplåtelsen, och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelsen skall göras skriftligen 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 angivits i denna.

Vid avsägelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala insatsen 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 hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som inrymts 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 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 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

Bostadsrättshavaren äger rätt att sätta annan person i sitt ställe vid nyttjande av sina veckor.

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 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 betalning av årsavgift utöver två vardagar 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 i strid med 32 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,

5 om bostadsrättshavare 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 - 5 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

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till bostadsrättens inbetalda insatser.

§ 37

I allt, varom ej här ovan stadgats, gäller Bostadsrättslagen (1991:614) eller lag som trätt i dess ställe.
