

Stadgar för Brf Bydalens Fjällby

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bydalens Fjällby

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta lägenheter för fritidsändamål under nyttjanderätt för obegränsad tid, att förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt att i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska och mer allmänt omfattade ideella intressen.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

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

Räkenskapsår

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 september – 31 augusti.

Medlemskap

§ 5

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Medlem är den som äger minst 8 nyttjandeveckor. Medlem som äger färre nyttjandeveckor än 8 kan få dispens för medlemskap. Om överprövning av avslagsbeslut finns bestämmelser i 2 kap. 10 § bostadsrättslagen. Inträde i föreningen skall beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen. Inträde kan beviljas den som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 6

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

Avgifter

§ 7

För lägenhet utgående insats, årsavgift och övriga nedan nämnda avgifter fastställs av styrelsen. Ändring av fastställd insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgift skall erläggas för bestridande av föreningens utgifter, så och för de i § 8 angivna avsättningar. Årsavgift avvägs så att den kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten och andelen av föreningens kostnader.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i den mening som avses i 7 kap. 14 § bostadsrättslagen får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får uppgå till högst 1 procent av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring vid tidpunkten för ärendets anmälan hos föreningen. Överlåtaren svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifter skall betalas på tid och sätt som styrelsen bestämmer.

Vid betalningsdröjsmål gäller reglerna om dröjsmålsränta enligt räntelagen. Om årsavgift inte betalas i rätt tid, utgår också dröjsmålsavgift med belopp som styrelsen bestämmer, dock med högst 0,5 procent av basbeloppet.

Att nyttjanderätten kan förverkas i anledning av dröjsmål med betalning av insats eller avgift stadgas i § 35.

Avsättningar och användande av årsvinst

§ 8

Avsättning för föreningen åvilande underhåll skall göras årligen.

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, om ej föreningsstämman fattar beslut enligt § 36.

Styrelse och revisorer

§ 9

Styrelsen består av minst fem och högst nio ledamöter samt två till högst fem suppleanter av vilka två till fyra ledamöter och två till tre suppleanter väljs vartannat år och tre till fem ledamöter och två till tre suppleanter däremellan liggande år. Avgående ledamot och suppleant får omväljas. Val sker vid ordinarie stämma.

§ 10

Styrelsen utser inom sig ordförande och vice ordförande.

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 gemensamt eller av den eller dem styrelsen utser.

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

§ 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. Ej heller får styrelsen inteckna eller belåna densamma.

§ 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 årsredovisning 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 årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna 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 en revisor jämte suppleant. Revisorn skall vara auktoriserad.

§ 16

Revisor 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.

Revisor skall avge berättelse om 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.

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

Föreningsstämma

§ 17

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, dvs senast den sista februari.

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas, då revisor 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 skall avsändas tidigast sex och senast två veckor före stämman och skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman.

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

§ 18

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen före september månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Förslag, som medlem vill framföra i anledning av styrelsens årsredovisning till föreningsstämman, skall anmälas skriftligen hos styrelsen senast 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.
- c) Val av sekreterare vid stämman.
- d) Val av justeringsman.
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- g) Föredragning av revisors berättelse.
- h) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- j) Fråga om uppkommen vinst eller förlust.
- k) Fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Fråga om arvode, rese- och traktamentsersättningar till styrelse och revisorer.
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Val av revisor och suppleant.
- o) Fråga om tillsättande av valberedning.
- p) Fråga om var nästa års föreningsstämma skall hållas.
- q) Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

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

§ 20

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

§ 21

Vid föreningsstämma har varje medlem, som äger minst 8 nyttjande-veckor, en röst. Den medlem som äger färre än 8 nyttjandeveckor har en halv röst. Äger flera medlemmar nyttjandeveckor gemensamt har de tillsammans endast en röst respektive en halv röst. Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan föreningsmedlem, make, sammanboende eller annan medlem av den röstberättigade medlemmens familj får vara ombud.

Såvitt gäller fullmakt avseende endast visst ärende föreligger inte hinder mot att någon på grund av fullmakt röstar för flera andra röstberättigade. I övrigt gäller att ingen på grund av fullmakt får rösta för mer än en annan röstberättigad.

Person som biträder medlem på föreningsstämman har även yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt 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. Val skall dock ske genom slutna omröstning, om närvarande röstberättigad påkallar detta.

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

För vissa beslut, bl a fråga om ändring av dessa stadgar, erfordras kvalificerad majoritet på föreningsstämman enligt bestämmelser i 9 kap. bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22

Då bostadsrätt upplåtes av föreningen, skall det ske skriftligen och endast till den som samtidigt antages till medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen skall, förutom upplåtarens namn, ange fullständigt namn, personnummer och adress för den till vilken bostadsrätt upplåtes. Vidare skall anges lägenhetens beteckning, de veckor som nyttjandet avser och de belopp som skall betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift.

En upplåtelse som skett i strid med kravet på skriftlig form enligt 4 kap. 5 och 7 §§ bostadsrättslagen är ogiltig.

§ 23

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet gäller dock bestämmelserna i 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning eller offentlig

auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

§ 24

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make, får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till person som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren eller till annan medlem av bostadsrättshavarens familj.

§ 25

Då bostadsrätt övergått, gäller om överlåtarens och förvärvarens ansvar för förpliktelser gentemot föreningen vad som föreskrivs i 6 kap. 6-8 §§ bostadsrättslagen.

§ 26

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligt och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet och de nyttjandeveckor som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Avtal som avses i första stycket skall tecknas på bostadsrättshavarens exemplar av bostadsrättsavtalet. En bestyrkt kopia av bostadsrättsavtalet, utvisande att överlåtelse skett, skall inom en månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen. Därefter skall föreningen lämna besked till överlåtaren och förvärvaren dels huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels huruvida förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen. I

beskedet skall anges att noteringar av företagna ändringar har gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 27

Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen till styrelsen.

Sker 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 är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala insats eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 28

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

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 där gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten, i sådana fall där skadan ej ersättes genom föreningens försäkring.

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanlig underhåll av fastigheter, lägenheter och inventarier.

§ 29

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

§ 30

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 § 28 andra stycket.

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

§ 31

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.

§ 32

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet. Styrelsen äger dock ej rätt vägra bostadsrättshavaren samtycke till upplåtelse i andra hand, såvida ej särskilda skäl härför föreligger.

Det åligger bostadsrättshavaren 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.

§ 33

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

§ 34

Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 35

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet, eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten användes i strid med §§ 33 eller 34,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyrans sprides i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 30

skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

6. om i strid med § 31 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet som går utöver hans åliggande enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

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

Om förverkande och uppsägning gäller i övrigt bestämmelser i 7 kap. bostadsrättslagen.

Övriga bestämmelser

§ 36

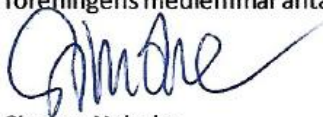
Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas i förhållande till bostadsrättshavarnas insatser.

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

§ 37

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning.

Att ovanstående stadgar blivit å stämman den 16 november 2019 och den 30 december 2019 av föreningens medlemmar antagna betygar undertecknad styrelseledamot.



Simone Nyholm