

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Berg & Sjö 1

Antagna vid föreningsstämma den 2 februari 2021

Stadgarna skall i förekommande fall läsas tillsammans med bostadsrättslagen (SFS 1991:614). I de delar som inte reglerats särskilt i stadgarna gäller vad som anges i nämnda lag.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Berg & Sjö 1.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus och för föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Som medlem i föreningen följer ett åtagande att verka för att föreningens ändamål uppfylls samt att i övrigt efterleva föreningsstämmans och styrelsens beslut.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Falun kommun, Dalarnas län.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§ 3

Inträde i föreningen kan beviljas fysiska och juridiska personer som

1. kan komma att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller

2. övertar bostadsrätt i föreningens hus och som skriftligen ansöker om medlemskap i föreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt i föreningens fastighet får i enlighet med vad som anges i bostadsrättslagen vägras medlemskap.

En ansökan om medlemskap ska göras skriftligen.

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Vid fråga om medlemskap kan beviljas ska styrelsen särskilt beakta om sökanden av medlemskap bedöms ha förutsättningar att verka för föreningens ändamål i § 1.

Styrelsen är skyldig att snarast från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Om inte styrelsen särskilt beslutar annat gäller att medlemskap beviljas när föreningens ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och lägenheten står klar för inflyttning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt m m.

§ 5

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 3

jämförd med § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

För vissa fall av överlåtelser gäller vad som anges i bostadsrättslagen.

Rätt att utöva bostadsrätten

§ 6

Om en bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om denne är eller antas till medlem i föreningen.

Formkrav vid överlåtelse

§ 7

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte och gåva.

§ 8

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap i föreningen. Undantag från detta finns angivet i bostadsrättslagen.

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Föreningens organisation

§ 9

Föreningens organisation består av:

-föreningsstämma

-styrelse

-revisorer

-valberedning

Räkenskapsår och årsredovisning

§ 10

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden den 1 januari - 31 december.

Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelse avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Föreningsstämma

§ 11

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

Kallelse till stämma

§ 12

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsemedlem behöver inte vara medlem i föreningen. Bjursås Skicenter & Camping, eller den de utser i sitt ställe, ska erbjudas att delta i styrelsearbetet som adjungerad.

Konstituering

§ 22

Styrelsen utser inom sig och vid behov vice ordförande samt sekreterare. Styrelsen kan också utse s.k. vice värd eller annan att ombesörja vissa av föreningens uppgifter i enlighet med vad styrelsen bestämmer.

Beslutsförhet och teckning av firma

§ 23

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt som styrelsen bestämmer.

Avyttring, till- eller ombyggnad m m

§ 24

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Den får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar eller till- eller ombyggnad av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Revisorer

§ 25

Revisorerna ska vara en eller två. Revisor/revisorer och eventuell suppleant/er får väljas av ordinarie föreningsstämma

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast sex veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska behandlas.

Avgifter till föreningen

§ 26

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

För det fall det i årsavgiften ingår ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten m.m. kan detta efter beslut av styrelsen i stället beräknas efter förbrukning.

§ 27

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (2010:110) socialförsäkringsbalken. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift med högst 1,0 % av basbeloppet.

Efter beslut av styrelsen får även avgift tas ut för andrahandsupplåtelse för en lägenhet enligt vad som anges i bostadsrättslagen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Underhållsplan m.m.

§ 28

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska varje år besiktiga föreningens egendom.

Fonder

§ 29

Inom föreningen ska bildas följande fonder: Fond för yttre underhåll samt dispositionsfond.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan eller enligt andra grunder som styrelsen beslutar.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden. Styrelsen beslutar hur sådant överskott ska disponeras.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 30

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre och vad som i övrigt upplåtits till lägenheten i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhåll som reparationsskyldighet.

Reparations- och förbättringsåtgärder skall utföras fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som meddelats av styrelsen rörande skötseln av lägenheten och vad som i övrigt upplåtits till lägenheten samt bör även i övrigt samråda med styrelsen vid mer omfattande reparations- och förbättringsåtgärder. Föreningen svarar i övrigt för att huset är väl underhållet.

Till det inre i lägenheten räknas särskilt:

– rummens väggar, golv och tak,

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