

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Rödluvan Häradsarvet 212:9

Organisations nummer 716456-7468

Föreningens Firma ändamål

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rödluvan

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus på avstyckning från fastigheten Häradsarvet 212:1 upplåta 22 fritidsbostäder åt medlemmarna till utnyttjande för fritidsändamål utan begränsning till tiden.

Medlem som avser att nyttja sin bostadsrätt för annat ändamål än för fritidsändamål kan erbjudas möjlighet till härtill efter styrelsens prövning av medlemmens särskilda skäl.

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

§3

Styrelsen skall ha sitt säte i Mora kommun

Räkenskapsår

§4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari–31 december

Medlemskap

§5

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 52§ bostadsrättslagen. Inträde i föreningen skall beviljas den som erhåller bostadsrätt i föreningens hus.

§6

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

Avgifter.

§7

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande

av föreningens utgifter, så och för de i §8 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna i proportion till deras andel. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Årsavgift skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

§8

Avsättning för föreningens åvilande underhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller två år efter det föreningens samtliga hus blivit färdigställda.

Avsättning 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 revisorer

§9

Styrelsen består av minst tre högst fem ledamöter samt minst, en och högst tre suppleanter, vilka samtliga väljes av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits

§10

Styrelsen konstituerar sig själva.

Styrelsen är beslutförför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstade förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fodrar enhällighet när för beslutförhet 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 föreningen eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person teckna föreningens firma.

§12

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilka själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation. Sådan förvaltare får ej vara ordförande i styrelsen.

§13

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock rätt att 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 årsavgift 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 Senast sex veckor innan stämman skall styrelsen till revisor avge årsredovisningshandlingar.
- att i samband med kallelsen till ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen,
- att inom sex veckor från föreningsstämmans utsända till sina medlemmar justerad kopia av protokoll,

§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 revisorsuppleanter, av vilka en revisor och suppleanter för denna skall vara auktoriserad revisor eller godkänd revisor.

§16

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämmans 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

Revisorer ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor innan stämman.

Föreningsstämma

§17

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

Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheterna därtill föranledda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga 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. Meddelande får vara elektroniskt. Enskilda medlemmar kan begära att få kallelser och information på annat sätt. Handlingar som anges i §17 får hållas tillgängliga elektroniskt.

Ordinarie föreningsstämma skall besluta om på vilken ort nästa ordinarie föreningsstämma skall hållas. Fattar inte stämman beslut härom, skall stämman hållas i Mora.

§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, sekreterare samt två justeringsmän vid stämman.
- c) Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett.
- d) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- e) Föredragning av revisorernas berättelse.
- f) Fastställande av balansräkning.
- g) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- h) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- i) Fråga om antal styrelseledamöter.
- j) Fråga om arvode, rese- och traktamentsersättning 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 ärende.
- p) Övriga frågor.

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

§20

Vid stämman fört protokoll skall senast inom fyra veckor från stämman vara styrelsen tillgänglig för medlemmarna.

§21

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

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

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

De fall- bland andra fråga om ändring av dessa stadgar- där behövs särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 60-62 § bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandling skall, förutom upplåtarens namn, ange fullständigt namn, personnummer samt adress på den till vilken bostadsrätt upplåtes. Vidare skall anges lägenhetens beteckning samt de belopp, varmed grundavgift 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 denna 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 bostadsrättshavarens föräldrar, barn eller syskon.

§25

Den, till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått, är jämte överlåten solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen, som åvilat överlåtarens i dennes egenskap av bostadsrättshavaren.

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

§26

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligen genom överlåtelsehandling som undertecknats av överlåtare och förvärvare. Bestyrkt kopia av överlåtelsehandling 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

Vid överlåtelse av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift eller andra av bostadsrättshavare erlagda avgifter.

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

Bostadsrättsföreningen svara för sedvanligt yttre underhåll av fastigheter, lägenheter och yttre inventarier.

§29

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga någon förändring i lägenheten som påverkar dess funktion.

§30

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnade iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Denna skall därvid ställa sig till efterrättelse av de ordningsregler, reglemente och övriga särskilda föreskrifter och bestämmelser, som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av dem för vilka han svarar enligt 28§ andra stycket. Gods eller husdjur som veterligt är eller med kan misstänkas 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 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 icke kan beredas genom hemmavarande person.

§32

Bostadsrättshavaren får upplåta bostadsrätten i dess helhet i andra hand. Det åligger bostadsrättshavare att vid sådan upplåtelse tillse att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand vilken även innefattar andrahands-nyttjarens användande av bostadsrätten som fritidsbostad i enlighet med §2.

Bostadsrättshavare äger ej upplåta bostadsrätt i dess helhet i andra hand utan att först ha erhållit styrelsens samtycke eller hyresnämndens medgivande.

§33

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat än bostadsändamål.

§34

Nyttjanderätten till lägenheten 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 veckor efter förfallodagen.
- 2) om lägenheten användes i strid med §33.
- 3) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnade eller brister i den tillsyn, som enligt nämnda paragrafer åligger bostadsrättshavaren.
- 4) om bostadsrättshavaren åsidosätter annan denne åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen eller för annan medlem att skyldighet fullgöres.

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

Uppsägning på grund av förhållande, som anses i punkterna 2-4 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

§35

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65§ bostadsrättslagen. Uppstår överskott. skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till bostadsrätternas inbetalda grundavgifter.

§36

I allt, varom ej här ovan stadgats, gäller lagen den 14 maj 1971 om bostadsrätt.

Att stadgarna har antagits enhälligt vid föreningsstämma den 24 juni 1993, den 23 juni 1994 och 7 juni 2020 den 23 Juli 2022 betygar undertecknade styrelseledamöter.

Rene Ballnus

Lars Andreason

Hans-Ove Andersson