

STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RENFJÄLLET, JÄMTLANDS LÄN (fr år 2023-2024)

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

- § 1 Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Renfjället.
- § 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 ekonomiska intressen.
- Medlems rätt inom föreningen p.g.a. sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- § 3 Styrelsen ska ha sitt säte i Åre kommun, Jämtlands 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 52 § Bostadsrättslagen.
- Inträde i föreningen kan beviljas den eller de personer som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen.
- Inträde i föreningen kan även beviljas dem/den 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 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, då och för de i § 8 angivna avsättningarna.
- Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till bostadsrätternas andelstal.
- Årsavgift skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.
- Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- Styrelsen äger vidare rätt att besluta att för lägenheterna särskild avgift skall uttagas för kostnad för värme och el efter förbrukning.
- Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgifter till föreningen inte avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

- § 8 Avsättning för föreningen åvilande underhållsskyldighet ska göras årligen.
- Avsättning ska ske med ett belopp motsvarande minst 0.3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.
- Till dispositionsfond ska avsättas de överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

- §9 Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter (samt högst tre suppleanter), vilka samtliga väljes av föreningen på ordinarie stämma för tiden tills dess nästa ordinarie stämma hållits. Avgående ledamot och/eller suppleant får omväljas.
- §10 Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför, när vid sammanträdena närvarande antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, 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. Styrelsen kan dessutom utse 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 förvaltningsorganisation.
- § 13 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndiganden avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.
- Styrelsen äger vidare teckna borgen för eller pantförskriva pantbrev i föreningens fastighet för lån som medlem upptar för förvärv av bostadsrätt. Medlem ska, i fall som nu sagts, pantförskriva sin bostadsrätt till föreningen som säkerhet för föreningens åtagande.
- § 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 två månader före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse ska framläggas, till revisorn lämna årsredovisning för det förlutna räkenskapsåret samt att i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
- § 15 För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskap utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en revisor och en revisorssuppleant av vilka minst en revisor ska vara auktoriserad eller godkänd revisor.
- § 16 Revisor ska verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämma och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar. Revisorn ska avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.
- Årsrevision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast en månad efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisning. Styrelsen ska lämna årsredovisning till revisorn senast två månader före föreningsstämma.

Föreningsstämma

- § 17 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extrastämma hålls då styrelsen finner omständigheterna därtill föranledda och ska där jämte av styrelsen utlysas, då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar ska ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen, i första hand e-post-adress och i andra hand postadress. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska avsändas senast två veckor före stämma.

Ordinarie föreningsstämma ska besluta om på vilken ort nästa års ordinarie föreningsstämma ska hållas. Fattar stämman inget beslut därom ska stämman hållas i Åre.

Stämman kan även genomföras digitalt alternativt hybrid, om lagen så tillåter.

- § 18 Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast den 15 mars.

- § 19. På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a/ Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
- b/ Val av ordförande vid stämman.
- c/ Fråga huruvida kallelse till stämman behöri gen skett.
- d/ Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- e/ Föredragning av revisionsberättelse.
- 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 och suppleanter.
- j/ Fråga om arvoden, rese- och traktamentsersättningar till styrelseledamöter, suppleanter och revisorer.
- k/ Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l/ Val av revisor och revisorssuppleant.
- m/ Fråga om tillsättande av valberedning.
- n/ Fråga om var nästa års föreningsstämma ska hållas.
- o/ Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

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

- § 20 Vid stämma fört protokoll ska senast inom två veckor från stämman vara hos styrelsen tillgänglig för medlemmarna. Stämmoprotokollet ska också finnas tillgäng på föreningens webbsida.

- § 21 Varje medlem har rätt att delta i föreningsstämman och varje medlem har en röst. Om flera medlemmar har en lägenhet gemensamt har de dock bara en röst. Även en medlem som har flera lägenheter eller andelsveckor har bara en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara medlem i föreningen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

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

Stämmofrågor - bl a ändring av föreningens stadgar - som för giltighet fordrar särskild röstövertikt behandlas i §§ 60-62 i Bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22 Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas till medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, ändamålet med upplåtelsen, lägenhetens beteckning samt det belopp, varmed grundavgift och årsavgift ska utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) ska uttagas, ska även den redovisas i upplåtelsehandlingen.

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

Utan hinder av första stycket, får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 24 Den, till vilken bostadsrätt övergår, får ej vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med denna som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens maka/make, får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Detsamma gäller bostadsrätt som övergått till person som varaktigt sammanbott hos bostadsrättshavaren, eller till bostadsrättshavares föräldrar, barn eller syskon.

§ 25 Den, till vilken bostadsrätt övergått, är jämte överlåtaren solidarisk ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen, som åvilar överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

Föreningen äger meddela undantag från bestämmelsen i föregående stycke.

§ 26 Överlåtelse av bostadsrätt ska 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 överlåtelседagen insändas till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

Föreningen ska 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 notering härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 27 Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det att bostadsrätten upplåts, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelse görs skriftligen hos 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 grundavgift eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 28 Bostadsrättshavaren ska hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda desamma. Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av fastigheter, lägenheter, inventarier samt annan utrustning.

§ 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 fastigheter i övrigt. Bostadsrättshavaren skall därvid ställa sig till efterrättelse i föreskrifter, som föreningen meddelar.

§ 31 Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erfordra tillträde till lägenheten, när det behövs utöva tillsyn eller utföra underhållsarbete. Föreningen eller dess representanter äger därvid rätt bereda sig tillträde till lägenheten med användande av reservnyckel dock skall den besökande dessförinnan ha undersökt att tillträde inte kan beredas genom hemmavarande person.

§ 32 Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten dess helhet till annan än medlem. Styrelsen äger dock ej rätt vägra bostadsrättshavarens samtycke till upplåtelse av lägenheten i andra hand, såvida ej särskilda skäl här för 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 upplåter lägenheten i andra hand.

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

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

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalningen av grundavgift eller upplåtelseavgift till över två veckor eller en längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalningen av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. Om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med 25 :e eller 31 § i Bostadsrättslagen.
4. Om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtes i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen eller utsedd förvaltningsorganisation om förekomst av ohyra i lägenheten bidragit till att ohyran spridit sig i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdats eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 28 § i Bostadsrättslagen ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.
6. Om i strid med 29 § Bostadsrättslagen tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt.
7. Om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åliggande enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres. Härmed avses bl a att bostadsrättshavaren ej fullgör sina förpliktelser gentemot kreditgivare beträffande lån för vilka föreningen ställt säkerhet i form av borgen och/eller pantbrev i föreningens fasta egendom. Skyldighet för bostadsrättshavare att inneha anställning i visst företag eller liknande skyldighet får ej åberopas som grund för förverkande.

Nyttjanderätten är icke förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning p.g.a. förhållande som avses i första stycket andra, tredje eller femte - sjunde punkten får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt att få ersättning för skada.

§ 35 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt § 65 Bostadsrättslagen. Uppstår överskott, skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till de grundavgifterna, som bostadsrättshavarna inbetalt.

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