

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Ugglan i Åre

Organisationsnummer 769613-7384

Framlagd för stämmorna 2018 och 2019 och enhålligt antagna av stämmorna.

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ugglan i Åre.

§ 2 Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars intressen.

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

§ 4 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 5 Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

Inträde i föreningen skall beviljas den/dem som erhåller bostadsrätt eller andel av bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen. Inträde i föreningen kan även beviljas den/dem som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus.

§ 6 Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge denne/a innehar bostadsrätt eller av föreningen upplåten andel av bostadsrätt.

§ 7 För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter och även för de i §8 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till bostadsrättens andelsvärde. Andelarna har beteckningen A till och med J per lägenhet.

Den tilldelade benämningen för respektive andel behålls för all framtid. De olika andelarna ger innehavarna rätt att vistas i respektive lägenhet i enlighet med av styrelsen fastställd valomgångsmall. Val av vistelseveckor sker årligen i samband med ordinarie föreningsstämma. Övergången mellan vistelseperiods slut respektive början sker på söndagar på tider styrelsen fastställer.

Årsavgiften skall erläggas på tider styrelsen fastställer. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av en upplåten andel av bostadsrätt får föreningen av bostadsinnehavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete med pantsättning av andel av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet.

Utöver i denna paragraf nämnda utgifter får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsinnehavare eller annan medlem.

§ 8 Avsättning för föreningens underhållsskyldighet skall göras årligen. Avsättning skall ske med ett belopp motsvarande minst 0,25% av taxeringsvärdet för föreningens verksamhet. Till dispositionsfonden skall avsättas det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet.

§ 9 Styrelsen skall bestå av fyra ledamöter, en från vardera lägenheten, samt högst fyra suppleanter. Två ledamöter väljs på två år vid varje stämma. Suppleanterna väljs på ett år. Representanter väljs 2

från lgh A och lgh C på två år vid första årsstämman och representanter för lgh B och D på två år vid andra årsstämman.

§ 10 Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening som om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden.

§ 11 Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan dessutom utse styrelseledamöter att två i förening teckna föreningens firma.

§ 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 eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande inteckna eller ta ut pantbrev i föreningens rörelse eller egendom. Styrelsen har rätt att utan bemyndigande från föreningsstämman ta upp lån till föreningen och som säkerhet pantsätta uttagna inteckningar/pantbrev.

§ 14 Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Den skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen skall ombesörja en besiktning av föreningens fastighet och i förvaltningsberättelsen redogöra för gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

§ 15 För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse skall styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på föreningens hemsida.

§ 16 Styrelsen kallar till föreningsmöte. Kallelsen skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie och tidigast sex veckor och senast två veckor före extra föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma sker skriftligen per e-post, samt annonseras på föreningens hemsida.

§ 17 Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen, senast åtta veckor före stämman.

§ 18 På ordinarie föreningsstämma skall följande ärende förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
2. Godkännande av röstlängd.
3. Val av två personer jämte ordförande att justera protokollet.
4. Frågan om stämman blivit utlyst i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse.
7. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt hur vinst och förlust skall disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna. 2

9. Beslut om arvode till styrelseledamöter och revisorer.
10. Information om budget.
11. Information om årsavgiften.
12. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
13. Val av revisor och eventuella revisorssuppleanter.
14. Övriga ärenden som skall tas upp av föreningsstämman enligt lag eller enligt föreningens stadgar.

Vid föreningsstämman berättigar varje andel av bostadsrätt till en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Endast medlemmens make, sambo, myndiga barn eller förälder eller annan medlem får vara ombud. Är medlemmen en juridisk person får denna företrädas av ombud som inte är medlem. Medlem får som ombud företräda obegränsat antal medlemmar. Fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet. En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Vid extrastämma i viktiga frågor kan styrelsen genomföra e-poströstning. Frågorna skall enbart besvaras ja, nej eller förkastas.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning.

§ 19 Föreningen har rätt att upplåta andel av bostadsrätt. Bostadsrätt eller andel av bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall innehålla namn, person- och organisationsnummer, adress för den som bostadsrätt upplåts till. Vidare skall upplåtelsehandling innehålla uppgift om lägenhetens och andelens beteckning samt de belopp varmed insats och årsavgift skall utgå. Om upplåtelseavgift tas ut skall även den redovisas i upplåtelsehandlingen.

§ 20 Har bostadsrätt eller av föreningen upplåten andel av bostadsrätt övergått i ny innehavare, får denne/a utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten endast om han/hon är eller antas som medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten.

§ 21 Den till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne/a som bostadsrättshavare.

Föreningen har dock rätt att vägra inträde i föreningen om förvärvaren är juridisk person och risk finns för att föreningen på grund av detta kan riskera sin status som äkta bostadsrättsförening.

§ 22 Den till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått är tillsammans med överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes/dennas egenskap av bostadsrättshavare.

Föreningen kan meddela undantag från bestämmelser i föregående stycke.

§ 23 Överlåtelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt skall ske skriftligen på bostadsrättsinnehavarens exemplar av bostadsrättsavtalet samt undertecknas av överlåtare och förvärvare. Bestyrkt kopia av bostadsrättsavtalet, utvisande att överlåtelse har skett, skall inom en månad från överlåtelседagen tillställas föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren. 2

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare huruvida överlåtaren avförts som bostadsrättsinnehavare och medlem i föreningen, samt att noteringar om detta gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

§ 24 Bostadsrättsinnehavare är skyldig att vid lägenhetens iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Bostadsrättshavare skall därvid rätta sig efter de föreskrifter som föreningen meddelar.

§ 25 Bostadsrättshavare får inte utan tillstånd av styrelsen företaga någon förändring i lägenheten eller av inventarier eller annan utrustning.

§ 26 Bostadsrättshavare eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbeten. Föreningen eller dess representanter har därvid rätt att bereda tillträde till lägenheten med användande av reservnyckel, dock skall den besökande dessförinnan ha undersökt att tillträde inte kan beredas genom någon person som finns i lägenheten.

Föreningen är dock skyldig att i möjligaste mån utföra sådant underhåll som går att planera i förväg under någon av de två veckor föreningen själva innehar.

§ 27 Upplåts bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i andra hand svarar bostadsrättshavaren gentemot föreningen för eventuell skada som uppstår i föreningens egen lägenhet.

§ 28 Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

§ 29 Nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrättsdom eller andel av bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning på de grunder som anges i bostadsrättslagen, exempelvis:

1. Om lägenheten används i strid med §28
2. Om lägenheten vanvårdas eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som §24 skall iakttas vid lägenhetens begagnande.
3. Om bostadsrättshavaren åsidosätter någon annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen eller för annan medlem att skyldigheten fullgörs.

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

Uppsägning på grund av förhållande som anges i punkterna 1-3 ovan får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 30 Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmar i förhållande till andelens kapitalinsats i föreningen.

Renskrivet 2019-06-22/ JK samt godkänd av TA

