

# STADGAR

per 20140617

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### ÅRESKUTAN

#### FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

##### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Åreskutan

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder/lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Nyttjande avser i första hand fritidsboende.

Varje lägenhet består av angivna veckoandelar i enlighet med föreningens medlemsförteckning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Åre kommun.

#### ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

##### 2 §

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och permanent bostadsadress. Överlåtaren skall till styrelsen anmäla eventuell ny permanent bostadsadress.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. Bestyrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

##### 3 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva eller annan överlåtelse. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig i förhållande till föreningen.

##### 4 §

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i och förfoga över lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtit till inte antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter två år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsförfogande med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för dödsboets räkning.

## MEDLEMSKAP

### 5 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person får vägras medlemskap. Varje person, till vilken bostadsrätt upplåtits av föreningen, är medlem.

### 6 §

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

### 7 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Om förvärvaren i strid med 4 § 1 st utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas eller deras barn.

Vad som anges i sistnämnda mening avser andel av innehavet av bostadsrätt.

Styrelsen äger dock rätt att självständigt pröva att jämväl annan än make eller sambo eller deras barn kan förvärva andel i bostadsrätt.

### 8 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för förvärvarens räkning.

## INSATS OCH AVGIFTER MM

### 9 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Årsavgiften skall betalas vid två tillfällen senast den 15 januari och 30 juni om inte styrelsen beslutat annat.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Förvärvaren av bostadsrätten svarar för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt

påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. och förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### UNDERHÅLLSANSVAR, FÖRSÄKRING MM

#### 10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för.

Bostadsrättshavaren skall hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick detta gäller även föreningens inventarier.

Detta innebär dock ej någon underhållsskyldighet för bostadsrättshavaren.

Föreningen svarar för allt underhåll av föreningens fastighet med tillhörande inventarier.

Föreningen svarar ej för reparation i anledning av brand- eller vattenledningsskada eller annan skadeorsak om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som uppkommit utan bostadsrättshavarens eget vållande eller försummelse gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Ansvarsfördelningen enligt tredje och fjärde stycket 10 § gäller även om ohyra förekommer i lägenheten.

Bostadsrättshavaren är skyldig, att teckna och vidmakthålla lägenhetsförsäkring till en omfattning som kan svara mot de skador som kan uppkomma genom försumlighet av bostadsrättshavaren eller annan för vilken denne ansvarar genom en s.k. hemförsäkring och därtill s.k. tilläggsförsäkring.

Om bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 10 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter anmaning avhjälpes bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

#### 11 §

Bostadsrättshavaren får ej företa förändringar i lägenheten.

### STÖRNINGAR

#### 12 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för dvs någon som tillhör hushållet, gäster, annan som nyttjar lägenheten, eller som utför arbete i lägenheten.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta föremål inte tas in i lägenheten.

## FÖRENINGENS TILLTRÄDESRÄTT TILL LÄGENHETEN

### 13 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 10 §. När bostadsrättshavaren av sagt sig bostadsrätten eller bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning.

## ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

### 14 §

Styrelsen kan lämna ett generellt tillstånd till andrahandsuthyrning som gäller tills vidare eller för kortare frifridsboende på villkor som anges i tillståndet.

## UTOMSTÅENDE PERSONER

### 15 §

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

## ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN

### 16 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

## FÖRVERKANDE, UPPSÄGNING

### 17 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. I kapitel 7 Bostadsrättslagen (1991:614) framgår när förverkande kan komma ifråga och vilka begränsningar som gäller.

Huvudsakligen gäller att följande situationer kan leda till uppsägning

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift eller avgift.
- bostadsrättshavaren utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
- utomstående personer inryms i lägenheten och detta kan medföra men för föreningen eller medlem i föreningen eller att lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- ohyra uppkommer i lägenheten på grund av vårdslöshet eller förekomst av ohyra i lägenheten inte meddelas styrelsen och detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
- lägenheten vanvårdas eller störningar förekommer.
- utan giltig anledning lämnas inte tillträde till lägenheten.
- lägenheten används för brottsligt förfarande eller tillfälliga olagliga sexuella förbindelser.
- bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver vad han skall uppfylla enligt bostadsrättslagen och detta är av synnerlig vikt för föreningen.

Uppräkningen i denna paragraf avser ej att inskränka eller utvidga regleringen i Bostadsrättslagen utan skall endast ses som information om när uppsägning kan komma i fråga.

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

**MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING****18 §**

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange

1. dagen för utfärdandet
2. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
3. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
4. bostadsrättshavares namn
5. insatsen för bostadsrätten
6. vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten

**STYRELSEN****19 §**

Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter samt högst fem suppleanter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot kan omväljias. Föreningsstämman utser ordförande för styrelsen

Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot. Till styrelseledamot kan även föreningens förvaltare väljas.

**PROTOKOLL****20 §**

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ledamot, som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt och skall föras i nummerföljd.

**BESLUTFÖRHET****21 §**

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

**FIRMATECKNING****22 §**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

**23 §**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

## RÄKENSKAPSÅR

### 24 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12. Senast 5 veckor före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorn avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning (Årsredovisning) Revisorn ska återlämna årsredovisningen till styrelsen senast 3 veckor före föreningsstämman.

## REVISORER

### 25 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två. Revisorer väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

### 26 §

Föreningens årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

## FÖRENINGSTÄMMA

### 27 §

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

### 28 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång. Ordinarie föreningsstämma ska besluta om på vilken ort (plats) nästa års ordinarie föreningsstämma ska hållas. Fattar stämman inget beslut därom, ska stämman hållas i Strockholm.

## MOTIONSRÄTT

### 29 §

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna stämma skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen inom den tid som styrelsen bestämmer.

## EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

### 30 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

## DAGORDNING

### 31 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17) Val av eventuell valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19) Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

#### KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

##### 32 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 29 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom post-befordran eller e-post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

#### RÖSTRÄTT

##### 33 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

#### OMBUD, FULLMAKT, BITRÄDE

##### 34 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

#### RÖSTNING VID STÄMMA

##### 35 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

För vissa andra beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i Bostadsrättslagen.

#### VALBEREDNING

##### 36 §

Vid ordinarie föreningsstämma får utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits om stämman så beslutar. Valberedningen skall föreslå kandidater till styrelsen eller de andra förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

**PROTOKOLL****37 §**

Ordföranden skall sörja för att protokoll förs vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängd, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet
3. om omröstning har ägt rum, att resultatet skall anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

**MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA****38 §**

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev eller via e-post.

**FONDER****39 §**

Föreningen ska ha följande fonder:

- Underhållsfond för yttre underhåll och inre underhåll.
- Dispositionsfond.

Styrelsen rapporterar till ordinare årsstämma det behov som bedöms föreligga baserat på föreningens underhållsbehov och föreslår föreningsstämman hur mycket som skall avsättas till underhållsfonden. De medel som avsätts till underhållsfonden är bundet eget kapital och kan endast användas till fastighetens underhåll och kan därmed framlämnas inte utdelas till medlemmarna.

Den vinst eller förlust som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

**UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M****40 §**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

**ÖVRIGT**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.