

Stadgar för bostadsrättsföreningen Fjällöga 1 antagen den 6 februari 2019

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FJÄLLÖGA 1**

### **1. Föreningens firma**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Fjällöga 1.

### **2. Säte**

Styrelsen har sitt säte i Funäsdalen, Jämtlands län.

### **3. Ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal

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

### **4. Medlemskap och överlåtelse**

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen accepterar att juridisk person får bli medlem, dock kan juridisk person förvägras medlemskap bl.a. om det skulle riskera att medföra att föreningen inte längre är en äkta bostadsrättsförening (det noteras att gränsen för närvarande är att inte mer än 40 % av intäkterna får komma från juridiska personer).

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

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

### **5. Insatser och årsavgift**

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader (dock inte nödvändigtvis avskrivningar), samt amortering och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senaste den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att, den del (om någon) av årsavgiften som avser ersättning för lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

### **6. Andra avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts för första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt för föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst två-komma-fem (2,5) % av prisbasbeloppet.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst en (1) % av prisbasbeloppet.

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

## **7. Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) styrelseledamöter och högst 2 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen ska lämna årsredovisning till revisorerna senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Med undantag för första styckets regel om att samtliga ledamöter och suppleanter väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts har Gar-Bo Försäkring AB, som utfärdat säkerheter för insatser mm, rätt att utse en ledamot och en suppleant. Ledamoten behöver inte vara medlem i föreningen

## **8. Revisorer**

Föreningen ska ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer samt högst två (2) revisorssuppleanter.

Uppdraget som revisor ska gälla till slutet av den ordinarie föreningsstämma som följer den föreningsstämma där revisorn utsågs.

## **9. Räkenskapsår**

Föreningsräkenskapsår omfattar tiden mellan den 1 januari till 31 december. Det första räkenskapsåret ska löpa, om tillåtet enligt lag, till den 31 december 2019.

## **10. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex (6) veckor före och senast två (2) veckor före föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningsfastighet, via brev med posten eller via e-post.

## **11. Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex (6) månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

- (a) Föreningsstämmans öppnande och val av föreningsstämmans ordförande
- (b) Upprättande och godkännande av röstlängd
- (c) Val av justeringsmän
- (d) Prövning om föreningsstämman behörigen sammankallats

- (e) Godkännande av dagordningen
- (f) Framläggande och fastställande av räkenskaperna
- (g) Beslut om disposition beträffande resultat
- (h) Beslut om ansvarsfrihet
- (i) Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt antalet revisorer och revisor suppleanter
- (j) Beslut om arvode till styrelseledamöter och revisor
- (k) Val av styrelseledamöter och revisor
- (l) Val av valberedning
- (m) Annat ärende som föreningsstämman ska behandla enligt tillämplig lag eller annars ska behandlas
- (n) Föreningsstämmans avslutande

## **12. Föreningsstämma, medlemsröst m.m.**

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en (1) röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdande enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från det att den utfärdades, Ett ombud får bara företräda en (1) medlem. En medlem får ta med högst ett (1) biträde. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## **13. Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer båda underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- (a) rummens väggar, golv och tak
- (b) inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- (c) glas i fönster och dörrar
- (d) lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren ska svara för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hört till dennes hushåll eller gästar denne eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för

dennes räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som ha borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av förenings hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Är lägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, ska bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

#### **14. Förändringar i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

#### **15. Underhåll**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningshus samt varje år besiktiga föreningens egendom

#### **16. Fonder**

Inom föreningen bildas en fond för yttreunderhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt punkten 15 häri. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

#### **17. Upplösning av föreningen**

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

#### **18. Övrigt**

Andrahandsuthyrning är tillåten. Beslut att ändra stadgarna avseende denna punkt 18, om andrahandsuthyrning, kan endast fattas med samtliga medlemmars explicita medgivande på föreningsstämma.

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lag (1987:667) om ekonomiska föreningar samt annan tillämplig lag eller rätt.