

# STADGAR FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### GRÖNKLITT STUGBY BJÖRNEN

#### §1

##### Föreningens firma och ändamål

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Grönklitt Stugby Björnen, organisations nummer 716412-9525

#### §2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom 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 gemensamma intressen. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt, eller andel av bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

#### §3

Styrelsen skall ha sitt säte i Orsa kommun, Dalarnas län.

#### §4

##### Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 september -31 augusti påföljande år.

#### §5

##### Medlemskap

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Inträde i föreningen skall beviljas den/de som erhåller bostadsrätt eller andel av bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen.

Inträde i föreningen kan även beviljas den/de som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus.

## §6

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

## §7

### Avgifter

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift, fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. För bostadsrätt eller andel av bostadsrätt, skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter, så ock för de i paragraf 8 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till antal upplåtna bostadsrätter eller andelar därav.

Årsavgift skall erläggas på tider, som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt, andel eller andelar av bostadsrätt, får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

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

## §8

### Avsättningar och användning av årsvinst

Inom föreningen bildas en fond för inre och yttre underhåll, jämte en dispositionsfond.

Avsättning för föreningen åvilande underhåll, skall göras årligen till underhållsfonden. Avsättning skall ske med ett belopp motsvarande minst 0,20% av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet.

## §9

Styrelse och revisorer

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

## §10

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om 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. Denna kan dessutom utse högst fyra styrelseledamöter att, antingen var för sig, 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 fristående förvaltningsorganisation.

## §13

Styrelsen eller firmatecknare, får inte utan föreningsstämmans be- myndigande, avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock 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), 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 sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret, samt

Att

årsredovisningen och revisionsberättelsen under minst två veckor närmast före stämman hos föreningen hålles tillgängliga för medlemmarna.

## § 15

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper, utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits, en revisor.

## § 16

Revisorn skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman, samt 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 resultaträkningen.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen, senast tre veckor efter det att styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisning.

## § 17

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året, före februari månads utgång. Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda, och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorn, eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan, med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelande till föreningens medlemmar, skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma, skall avsändas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Ordinarie föreningsstämma skall besluta om, på vilken ort nästa års ordinarie föreningsstämma skall hållas. Fattar stämman inget beslut härom, skall stämman hållas i Orsa.

## § 17 a

Kallelse eller annan information som ska vara skriftlig enligt dessa stadgar får sändas med elektroniska hjälpmedel om inte mottagaren uttryckligen motsatt sig detta.

## § 18

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen, senast den 1 november.



## § 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, samt fastställande av röstlängd
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- d) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- e) Föredragning av revisorns berättelse
- f) Fastställande av resultat -och 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 arvode, rese-och traktamentsersättningar till styrelse och revisor
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- l) Val av revisor och revisorssuppleant
- m) upphört gm beslut 2010-11-20 samt 2011-11-19
- n) Fråga om tillsättande av valberedning
- o) Fråga om var nästa föreningsstämma skall hållas
- p) Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

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

## § 20

Vid stämma fört protokoll, skall senast inom två veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

## § 21

Vid föreningsstämma, har varje i föreningen upptagen medlem rösträtt enligt nedan. Varje medlem har en röst.

Innehar flera medlemmar andel av bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen, eller den som är medlems ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Är medlemmen en juridisk person, får denne företrädas även av ombud, som inte är medlem.

Ingen får som ombud, företräda mer än en medlem.

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

Vid lika röstetal, avgörs val genom lottning, medan i övriga frågor den mening gäller, som biträdes av ordföranden.

## § 22

### Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Bostadsrätt eller andel av bostadsrätt, upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Föreningen äger upplåta andel(ar) av bostadsrätt. Upplåtelsehandlingen skall,

förutom upplåtarens namn, ange fullständigt namn, personnummer samt adress å 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 denne 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 denne 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 till bostadsrättshavarens föräldrar, barn eller syskon.

### § 25

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

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

### § 26

En överlåtelse av bostadsrätt, eller andel av bostadsrätt; skall ske skriftligt på bostadsrättshavarens exemplar av bostadsrättsavtalet, samt undertecknas av överlåtare och förvärvare.

Undertecknande av endast överlåtare är tillräckligt, om bestyrkt kopia av köpeavtalet, bifogas bostadsrättsavtalet.



Bestyrkt kopia av bostadsrättsavtalet, eller i förekommande fall bostadsrättsavtalet och köpeavtalet, utvisande att överlåtelse skett, skall inom en månad från överlåtelsedagen, insändas till föreningen.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtaren 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

Bostadsrättshavare äger ej, utan styrelsens tillstånd, överlåta andel i denne tillhörig bostadsrätt, eller andel därav.

## § 28

### Avsägande av bostadsrätt

Bostadsrättshavaren kan, sedan två år förflutit från det bostadsrätten, eller andelen av bostadsrätten uppläts, avsäga sig bostadsrätten, eller andelen av bostadsrätten, och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten, eller andelen av bostadsrätten, till föreningen på den fardag för avträdande av hyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, såvida ej annan överenskommelse träffats.

Vid avsägelse av bostadsrätt, eller andel av bostadsrätt, är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift, eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

## § 29

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda desamma.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand-eller vattenledningsskada, endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försumlighet av någon, som tillhör hans hushåll, eller som där gästar honom, eller av annan som han inrymt i

lägenheten, i sådana fall där skadan ej ersättes genom föreningens försäkring.

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av fastigheten, lägenheter och inventarier.

### § 30

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga någon förändring i lägenheten.

### § 31

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Denne skall därvid ställa sig till efterrättelse de ordningsregler, reglementen och övriga särskilda föreskrifter och bestämmelser, som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv, iakttages även av dem, för vilka han svarar, enligt 29:e paragrafen, andra stycket.

Gods, som veterligt är, eller med skäl, kan misstänkas vara behäftat med ohyra, får icke införas i lägenheten.

### § 32

Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenheten, när det behövs, för att utöva nödig 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 dessförinnan ha förvissat sig om, att tillträde icke kan beredas genom hemmavarande person.

### § 33

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke, i andra hand upplåta lägenheten i 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 härför föreligger.

Det åligger bostadsrättshavare att vid sådan upplåtelse, tillse att den som utnyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser. Bostadsrättshavare svarar gentemot föreningen för sådan person, till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand.

### § 34

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

### § 35

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 vardagar efter förfallodagen,
- 2 om lägenheten användes i strid med 34: e paragrafen,
- 3 om lägenheten på annat sätt vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 31:a paragrafen skall iakttagas vid lägenhetens begagnande, eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
- 4 om i strid med 32.a paragrafen, tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
- 5 om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen, eller för annan medlem, att skyldigheten fullgöres

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

Uppsägning på grund av förhållande, som avses i p 2–5, får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter, att efter tillsägelse, vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

### § 36

#### Övriga bestämmelser

Vid föreningens upplösning, skall förfaras enligt 9 kap 29:e paragrafen i bostadsrättslagen. Uppstår överskott, skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna, i förhållande till bostadsrätternas inbetalda grundavgifter.

### § 37

I allt, som rör föreningens verksamhet, gäller utöver dessa stadgar vid varje tillfälle, gällande lag om bostadsrätt.

Ovanstående stadgar har ursprungligen registrerats av Länsstyrelsen i Kopparbergs län 1978-07-13. Därefter har vid olika tillfällen ändringar skett, senaste revideringar har skett vid ordinarie årsstämmorna 2017-11-18 och 2018-11-17.

Göte Andersson

Göran Vestman