

STADGAR
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MULLFJÄLLET 1
Org nr 716414-8343

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Mullfjället 1.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Åre, Åre kommun.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

En ny innehavare får utöva bostadsrätten endast om han/hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

3 §

Till medlemsansökan skall bifogas original på överlåtelsehandling samt ID-handlingar. Överlåtelsehandlingen ska vara underskriven av köpare och säljare samt innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid gåva och byte. Vid upplåtelse erhålls medlemskap i föreningen vid samma tidpunkt som upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han/hon får kvarstå som medlem.

4 §

Medlemskap för fysisk person som genom gåva eller förvärv fått en andel i bostadsrätt i föreningens hus, kan prövas enligt stadgarnas 5 §.

Medlemskapsprövning – fysisk person

5 §

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningens styrelse skäligen bör godkänna förvärvaren som bostadsrättshavare.

- Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.
- Ett visst medborgarskap, en viss inkomst eller en viss förmögenhet skall inte utgöra någon förutsättning för medlemskap.
- En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.
- Den som förvärvat en bostadsrätt men vägrats inträde i föreningen kan inom en månad från den dag han/hon fick del av beslutet om detta hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

Medlemskapsprövning – juridisk person

6 §

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

INSATS OCH AVGIFTER

7 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal, så att avgiften baseras på andelstal för lägenheter samt en preliminär debitering av elförbrukning. Avstämning mot verklig elförbrukning görs året efter. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom el, elburen golvvärme, vattenmätning, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

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 basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och 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 att

full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

8 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- Egna installationer.
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten.
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och till radiator synlig stamledning, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
- Till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

9 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen ansvarar för.

10 §

Bostadsrättshavaren får göra förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte göras utan styrelsens tillstånd:

- Ingrepp i bärande konstruktion.
- Ändring av, eller ingrepp i lägenhetens ventilationskanaler eller i ventilationskanal tillhörande köksfläkt.
- Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten.

- Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till skada eller olägenhet för annan medlem, föreningens fastighet och/eller dess konstruktion eller konstruktionens bärande delar, föreningens eller fastighetens installationer för avlopp, el, värme, vatten och ventilation.

Bostadsrättshavaren svarar för att nödvändiga myndighetstillstånd erhålls.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att förändringar alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

11 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler, föreskrifter och bestämmelser som föreningen eller/och ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren är skyldig att tillse att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom/henne, eller någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning.

12 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Företrädare för föreningen har vid dessa tillfällen rätt att gå in i lägenheten genom att använda extranyckel eller huvudnyckel. Företrädare för föreningen skall innan de går in i lägenheten, genom knackning eller ringning på ytterdörren ha förvissat sig om att tillträde till lägenheten inte kan ske genom hemmavarande person.

Företrädare för föreningen har alltid rätt att komma in i lägenheten med extranyckel eller huvudnyckel i händelse av skador på el- och vattenledningar, läckage eller andra akuta skador som på ett menligt sätt påverkar eller kan skada andra lägenheter, föreningens fastighet eller föreningens egendom i övrigt.

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

13 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningens styrelse anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

14 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

15 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåller bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer som är till men för förening eller medlem,
3. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
4. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
5. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han/hon inte kan visa giltig ursäkt för detta,
6. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och att det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
7. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

16 §

I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

17 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

18 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för har blivit åtgärdade.

FÖRENINGSTÄMMA

19 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

20 §

Medlem som önskar få motion eller förslag behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast 6 (sex) veckor före ordinarie föreningsstämma.

21 §

Extra föreningsstämma ska 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.

22 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 5) Val av två justerare 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 styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut om antalet ordinarie ledamöter och suppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19) Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och punkt 18 förekomma de ärenden för vilka/vilken stämman blivit utlyst

23 §

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse ska utfärdas genom personlig utdelning, postbefordran eller genom E-post tidigast 6 (sex) veckor och senast 2 (två) veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

24 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst för varje bostadsrätt han/hon innehar. Om flera medlemmar innehar en 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.

Medlemmen får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud skall vara befullmäktigat.

Endast medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem får vara ombud. Medlem av den röstberättigades familj omfattar make/maka *eller* registrerad partner/sambo *eller* myndigt barn *eller* syskon.

På föreningsstämma får ombud inte företräda mer än en medlem.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Bitrådet är inte röstberättigad.

25 §

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

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

26 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

27 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast 3 (tre) veckor efter stämman.

STYRELSEN

28 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av och på föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas befullmäktigad medlem av den röstberättigades familj. Medlem av den röstberättigades familj omfattar make/maka *eller* registrerad partner/sambo *eller* myndigt barn *eller* syskon.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

29 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

30 §

Föreningsmedlem har rätt att vid skriftlig begäran till styrelsen erhålla ett protokollsutdrag i ärende som enbart berör medlemmen och/eller hans bostadsrättslägenhet. Protokollsutdraget skall vara justerat av ordföranden och den ytterligare styrelseledamot som styrelsen utser.

31 §

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. 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. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet. Suppleant har enbart rösträtt då denna ersätter styrelseledamot på styrelsensammanträde.

32 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

33 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagen föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Styrelsen skall även upprätta underhållsplan samt avsätta erforderliga medel för att trygga underhållet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

34 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

Senast 6 (sex) veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

35 §

Revisorerna ska vara minst en och högst två varav en revisor skall vara auktoriserad revisor. Revisorerna behöver inte vara föreningsmedlemmar. Föreningsstämman kan välja minst en och högst två revisorssuppleanter vilka inte behöver vara föreningsmedlemmar eller auktoriserade revisorer. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

36 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse och den skall vara tillgänglig för medlemmarna senast 3 (tre) veckor före föreningsstämman.

37 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst 2 (två) veckor före föreningsstämman

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

38 §

Meddelanden delges medlemmarna genom E-post, postbefordran eller på sätt som styrelsen bestämmer.

STADGEÄNDRING

39 §

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga föreningens röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande stämmor varav den första kan vara extrastämma. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet.

Då beslut om ändring av stadgarna är fattad ska ändringen anmälas till Bolagsverket för godkännande och registrering. Den nya stadgan är inte giltig förrän registrering har skett.

FONDER

40 §

Inom föreningen skall fond för yttre underhåll bildas.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens/fastigheternas taxeringsvärde.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M

41 §

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma 2019-04-21