Registrerades av Bolagsverket
2022-09-26 09:30
R482523/22

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Alpterassen

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Styrelsens säte

3 §

För bostadsrättsföreningens styrelse gäller att denna ska ha sitt säte i Ljusdals kommun, Gävleborgs län.

Medlemskap

4 §

Fråga om att en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen.

- En kommun eller landsting som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen.
- Annan juridisk person än kommun eller landsting får vägras inträde i föreningen även om de i 2 kap. 3 § bostadsrättslagen angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda.

5 §

När en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

6 §

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap eller begärt samtycke kom in till föreningen, avgöra aktuell fråga.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

7 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

8 §

Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

Insats, andelstal och avgifter

9 §

För bostadsrätten utgående insats, årsavgift och andelstal samt i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. För ändringar av bostadsrättens insats, upplåtelseavgift eller utgående andelstal krävs beslut av föreningsstämman.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 47 § angivna avsättningarna. Som kostnad som måste täckas med årsavgift ingår inte avskrivningar på föreningens fastighet. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättningen för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning, yta eller andelstal.

Upplåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet andrahandsupplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är andrahandsupplåten.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6-8 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för underrättelse av pantsättning.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6-8 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna ska 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 förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

10 §

Bostadsrätt får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska upprättas enligt de i Bostadsrättslagen angivna formaliakraven.

11 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknade förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för föreningens räkning.

12 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas enligt de i Bostadsrättslagen angivna formaliakraven. Motsvarande gäller vid byte eller gåva där bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet tillställs styrelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

13 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Därutöver svarar bostadsrättshavare för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens 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, gas, el och vatten till de delar dessa inte är ledningar som ska tjäna mer än en lägenhet,
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av radiatorer och ledningar som ska tjäna mer än en lägenhet, elledningar från lägenhetens undercentral, anläggning för ventilation, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster,
- till balkong/veranda hörande installation såsom t.ex inglasning, som godkänts av föreningen.
- till lägenheten hörande mark i de fall denna ingår i upplåtelsen.

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

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

14 §

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

15 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han 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 som föreningen meddelar i överenskommelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

16 §

Företräde för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svara för. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

17 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten, eller mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal; utan skriftligt tillstånd från styrelsen.

18 §

En bostadsrättshavare får hyra ut hela sin lägenhet i andra hand genom egen eller bokningsföretags försorg utan styrelsens medgivande under förutsättning att bostaden i huvudsak skall användas för eget eller närståendes permanent eller fritidsboende. Styrelsen kan dock besluta att bostadsrättshavaren ska upphöra med andrahandsuthyrningen om skäl till det bedöms föreligga. Ett skäl kan vara att andrahandsuthyrningen görs i sådan omfattning att det huvudsakliga syftet med bostaden för bostadsrättsinnehavaren inte uppfylls. Andrahandsuthyrning av bostadsrätt under längre perioder skall därmed godkännas av

styrelsen om bostaden inte skall användas för bostadsrättsinnehavarens eget eller närståendes permanent eller fritidsboende.

19 §

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 förening.

20 §

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

21 §

Hinder och men i nyttjanderätten eller andra olägenheter som beror på fel under entreprenad- och eller garantitiden liksom åtgärdande av dessa fel samt de olägenheter som föreligger för bostadsrättshavarens nyttjande under arbetsperioden till dess utbyggnad av arbetsområdet i sin helhet avslutas ersätts inte.

22 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan, enligt bostadsrättslagens bestämmelser, förverkas bland annat:

1. **om** bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anammat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två veckor från förfallodagen,
2. **om** bostadsrättshavaren upplåter lägenheten i andra hand i strid mot stadgarna,
3. **om** bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
4. **om** lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. **om** bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåts till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
6. **om** bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som förening meddelar,
7. **om** bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. **om** bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. **om** lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

23 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavare att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

24 §

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

25 §

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

Styrelsen

26 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst noll och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år (mandatperiod). Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även make, sambo eller registrerad partner till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Med undantag av andra stycket gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämman som infaller senast 2 år efter det att föreningen är slutfinansierad och föreningens fastighet är slutreglerad/slutbetald behöver inte ledamöter eller suppleanter som utses vara medlemmar i föreningen, vara bosatta i föreningens hus/använda lägenheten för fritidsboende eller inneha bostadsrätt.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslånen utbetalats till föreningen samt samtliga bostadsrätter är upplåtna och betalda.

Revisorer och eventuella revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

27 §

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen därtill utser.

28 §

Vid styrelsens sammanträde ska protokoll föras, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

29 §

Styrelsen konstituerar sig själv och är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av samtliga ledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening som för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande.

För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

30 §

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

Styrelsen får dock inteckna och belåna egendom eller tomträtt.

31 §

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har till att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

32 §

Det åligger styrelsen:

Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under räkenskapsåret (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för de kommande räkenskapsåret,

Att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter och i mån av behov upprätta underhållsplan samt inventera 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 berättelses ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

Räkenskaper och revision

33 §

Föreningens räkenskapsår omfattar 1 juli – 30 juni. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning.

34 §

Revisorerna ska vara minst en och högst två med minst noll och högst två suppleanter.

35 §

Revisorerna ska verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämma.

36 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

Föreningsstämma

37 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman.

1. Kallelse till föreningsstämma till föreningens medlemmar ska ske genom mail eller postbefordran. Kallelse till stämma ska tydligt avge de ärenden, som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, ska skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.
2. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före både ordinarie stämma och extra stämma.
3. Kallelse till stämma eller fortsatt stämma där ärende som ska handläggas avger fråga om uteslutning av medlem eller styrelseledamot ska skriftligen ske till den person som berörs av beslutet med rekommenderat brev till den adress som föreligger enligt medlemsförteckningen, eller eljest känd adress.
4. Kallelse till stämma eller fortsatt stämma där ärende som ska handläggas avser (1) fråga om ansvarsfrihet av styrelseledamot och eller (2) möjligen att framställa skadeståndsanspråk, både utom rätta och i rättegång, mot medlem eller styrelseledamot ska ske genom delgivning till den eller de personer som berörs av beslutet enligt delgivningslag (1970:428); delgivning ska dock alltid anses ha skett om personen som direkt berörs av beslutet närvarade på stämman.

38 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast under augusti månad och senast före december månads utgång.

39 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

40 §

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

41 §

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Godkännande av dagordningen
5. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorsuppleant
17. Val av valberedning om behov härför föreligger
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmält ärende
19. Avslutande

42 §

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

43 §

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.

Vid föreningsstämma som infaller senast 2 år efter det att föreningen är slutfinansierad och föreningens fastighet är slutreglerad/slutbetald äger säljaren av marken/fastigheten till föreningen och maximalt 2 st, av säljaren utsedda biträden rätt att närvara vid föreningsstämman. Dessa har dock ingen rösträtt.

44 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlems barn, make, sambo, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan medlem får vara ombud.

Ombudet får inte företräda fler än en medlem och ska kunna uppvisa en skriftlig och dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

45 §

Medlem, ombud eller styrelseledamot får medföra högst ett biträde vid föreningsstämma. Biträde får inte rösta, dock ska biträde antecknas i röstlängden vid föreningsstämma. Endast medlemmens/styrelseledamotens barn, make, sambo, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen/styrelseledamoten eller annan medlem får vara biträde.

Med undantag av första stycket gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämman som infaller senast 2 år efter det att föreningen är slutfinansierad och föreningens fastighet är slutreglerad/slutbetald behöver inte biträde för styrelseledamot vara styrelseledamotens make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med styrelseledamoten.

46 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigande påkallar sluten omröstning.

Vid val anses den vald som har fått flest röster och 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.

Fonder och avskrivningar

47 §

Inom föreningen ska bildas följande fond:

- Förvaltningsfond
- Dispositionsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll (förvaltningsfond), om inte kostnaderna i underhållsplanen täcks av de bokförda avskrivningarna och dessa avskrivningar är täckta med årsavgifter, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Om garantitid saknas skall underhållsplan upprättas senast 4 år efter det att föreningens lägenheter har upplåtits.

Avskrivning sker på byggnadens bokförda anskaffningsvärde med minst 0,1% senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört eller när föreningens lägenheter har upplåtits.

Uppstår bokföringsmässiga överskott på föreningens verksamhet avsätts beloppet till dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

Övriga meddelande

48 §

Övriga meddelanden till medlemmana delges genom anslag i föreningens fastighet, genom utdelning eller genom mail.

Övriga bestämmelser

49 §

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

Om föreningsstämman besluter att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenhetens årsavgift för det senaste räkenskapsåret.

50 §

Oaktat reglerna i § 4 får sådan juridisk eller fysisk person som, enligt med föreningen ingånget avtal, har skyldighet/rättighet att förvärva bostadsrätter och eller har lämnat inköpsgaranti för osålda bostadsrätter ej vägras inträde i föreningen. Detsamma gäller sådan fysisk eller juridisk person som denne anvisar.

51 §

Bostadsrättshavare är skyldig att tillhandahålla reservnyckel till styrelse eller till av styrelsen anvisad entreprenör för utförande av sådana arbeten som omfattas av det entreprenadavtal som har ingåtts mellan föreningen och entreprenören.

52 §

Kallelse som skett i strid med vad som gäller enligt § 38 första stycket och eller punkt 3 eller 4 får den rättsföljden att de beslut som fattas och direkt berör de personer som omfattas av § 38 punkt 3 och eller 4 är ogiltiga och utgör en nullitet utan att part behöver klandras.

För de frågeställningar som inte regleras i enlighet med dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.