

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Högfjället
organisationsnummer 716413-0879

OM FÖRENINGEN

- § 1 Namn
- § 2 Ändamål och verksamhet
- § 3 Bostadsrätt och andelsrätt
- § 4 Lägenhetsförteckning
- § 5 Medlemskap
- § 6 Årsavgift
- § 7 Övriga avgifter

STYRELSE OCH REVISION

- § 8 Styrelsens säte
- § 9 Styrelsens uppgift
- § 10 Styrelsens sammansättning
- § 11 Granskning av styrelsen
- § 12 Räkenskapsår

FÖRENINGSSTÄMMA

- § 13 Föreningsstämma
- § 14 Extra föreningsstämma
- § 15 Dagordning
- § 16 Motioner
- § 17 Kallelse
- § 18 Särskilda beslut
- § 19 Röstning
- § 20 Ombud och biträde
- § 21 Stämmans protokoll

ANDELSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

- § 22 Användning av andel- och bostadsrätt
- § 23 Lägenhetens skick
- § 24 Andrahandsupplåtelse
- § 25 Stadgar och ordningsregler

FÖRÄNDRINGAR

- § 26 Förändringar

ÖVERLÅTELSE AV ANDEL/BOSTADSRÄTT

- § 27 Överlåtelseavtalet
- § 28 Ogiltighet
- § 29 Övergång av medlemskap

FÖRVERKANDE

- § 30 Grunder
- § 31 Avflyttning
- § 32 Ersättning vid uppsägning

UNDERHÅLL AV FASTIGHET

- § 33 Ansvar för underhåll
- § 34 Underhållsplan
- § 35 Fond för framtida/yttrade underhåll

ALLMÄNT

- § 36 Utdelning av vinst
- § 37 Likviditetsöverskott
- § 38 Utdelning vid upplösning av föreningen
- § 39 Tolkning av stadgar och övriga föreskrifter

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Högfjället.

Föreningens företagsnamn tecknas av hela styrelsen, av styrelsen beslutad särskild firmatecknare eller av två styrelseledamöter i förening.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningens ändamål är upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande för fritidsändamål, mot ersättning och utan tidsbegränsning.

§ 3 Bostadsrätt och andelsrätt

Bostadsrätt är den rätt i föreningen en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. En bostadsrättshavare kan inneha andel av bostadsrätt och kallas då även andelsrättshavare.

Bostadsrättens omfattning framgår av upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan, lägenhetsförteckning, stadgar, överlåtelseavtal som föreningen tillhandahållit, samägarvillkor eller av annan överenskommelse som ingåtts med föreningen.

§ 4 Lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra föreningens lägenhetsförteckning.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla uppgift om varje upplåten andel av bostadsrätt i föreningen och hur denna är fördelad på andelsrättshavare.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla;

- Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
- Uppgift om respektive andelsrättshavare och veckor som andelsrättshavaren innehar med bostadsrätt
- Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
- Insatsen för bostadsrätten

Kopia på överlåtelseavtal ska fogas till lägenhetsförteckningen på lämpligt sätt.

§ 5 Medlemskap

Fysisk och juridisk person som förvärvat bostadsrätt eller andel i bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse kan beviljas medlemskap i föreningen i enlighet med villkor i dessa stadgar och bostadsrättslagen. Styrelsen beslutar om medlemskap.

Medlemskap kan endast beviljas den förvärvare som ingått, av föreningsstämman beslutat, samägarvillkor med övriga andelsrättshavare av bostadsrätten och föreningen, samt av styrelsen tillhandahållit överlåtelseavtal.

Styrelsen har rätt att vägra medlemskap för juridisk person, med undantag för kommun och landsting.

Ansökan om medlemskap ska ske på sätt som styrelsen bestämmer.

§ 6 Årsavgift

Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna i förhållande till lägenheternas yta. Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek.

Årsavgiften ska betalas årligen i förskott senast sista december varje år, eller på sätt som styrelsen beslutar.

Om inte årsavgiften betalas inom rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordning om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 7 Övriga avgifter

Föreningen har rätt att ta ut upplåtelseavgift och överlåtelseavgift.

Styrelsen beslutar om upplåtelseavgift.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och uppgår till 2,5% av vid överlåtelsen gällande prisbasbelopp.

STYRELSE OCH REVISION

§ 8 Styrelsens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Malung-Sälens kommun.

§ 9 Styrelsens uppgift

Styrelsen ska ansvara för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

§ 10 Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 9 styrelseledamöter med högst 5 styrelsesuppleanter. Ledamöterna väljs för en tid om 1 eller 2 år. Suppleanter väljs för en tid om 1 år. Styrelsen konstituerar sig själv.

Valbar till styrelseledamot och suppleant är myndig person som är medlem i föreningen. Utöver ovanstående kan en (1) extern person väljas in i styrelsen.

§ 11 Granskning av styrelsen

Styrelsen granskas av revisor eller revisorer som utses av föreningsstämman. Föreningsstämman kan välja högst 1 och högst 2 revisorer med högst 1 revisorssuppleant. Revisor och revisorssuppleant väljs för en tid om 1 år. Minst 1 revisor måste vara auktoriserad revisor.

Revisorerna ska lämna revisorsberättelse till styrelsen senast 3 veckor före föreningsstämman.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgänglig för medlemmarna senast 2 veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska senast vid föreningsstämman lämna kommentar på särskilda anmärkningar från revisor.

§ 12 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med den 1 januari till och med den 31 december.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 13 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas varje år före juni månads utgång.

Ordinarie föreningsstämma ska besluta om på vilken ort nästa års ordinarie föreningsstämma ska hållas. Fattar stämman inget beslut härom ska stämman hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman hålls digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 17 Kallelse.

§ 14 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

§ 15 Dagordning

Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande av föreningsstämman
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Genomgång av styrelsens årsredovisning
9. Genomgång av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verk samma styrelsesuppleanter
13. Beslut om arvode för styrelsen och internrevisor
14. Val av styrelseledamöter och ev. styrelsesuppleanter
15. Val av revisor/er och ev. revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna ärenden och av föreningsmedlem anmält ärende
18. Fråga om var nästa års föreningsstämma ska hållas
19. Stämmans avslutande
20. Övriga frågor

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§ 16 Motioner

Medlem som önskar anmäla ärende till ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast den 1 mars samma år eller vid den senare tidpunkt som styrelsen beslutar om.

§ 17 Kallelse

Styrelsen kallar till ordinarie och extra föreningsstämma tidigast 6 veckor och senast 2 veckor före föreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla en fråga om;

- ändring av stadgarna
- likvidation
- att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
- förenklad avveckling

Kallelsen ska innehålla uppgifter om vilka ärenden som ska behandlas på föreningsstämman.

Föreningsstämman får inte fatta beslut i ett ärende som inte tagits upp i kallelsen.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning till av medlem angiven postadress.

Kallelsen får som alternativ till femte stycket ske genom elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post) om föreningsstämman beslutat om det, samt i enlighet med bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar.

§ 18 Särskilda beslut

Beslut om ändring av insats eller beslut om ändring av andelstal för årsavgiftens beräkning ska fattas av föreningsstämman.

Ett beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det, eller om beslutet har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor. För att beslutet om ändring av stadgar ska vara giltigt krävs vid den första stämman enkel majoritet och vid den senare stämman att minst två tredjedelar av de röstade gått med på beslutet.

Vid beslut om ändring av dessa stadgar ska styrelsen omgående registrera stadgarna hos Bolagsverket. Beslutet är giltigt när det har registrerats hos Bolagsverket.

Beslut som innebär en väsentlig förändring av föreningens hus eller fastighet ska fattas på föreningsstämma.

Bostadsrättslagen innehåller fler bestämmelser avseende särskilda beslut.

§ 19 Röstning

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

Medlemmar som innehar en bostadsrätt gemensamt har tillsammans endast en röst.

Det åligger andelsrättshavare att gemensamt komma överens om hur rösträtten ska utövas.

Medlem får endast utöva rösträtt om denna har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen.

§ 20 Ombud och biträde

Medlem får ha högst ett ombud och högst ett biträde vid föreningsstämman. Biträdet har yttranderätt och dennes uppgift är att vara medlem till hjälp.

Ombud får företräda högst en medlem. Ombud och biträde får vara myndig person enligt följande grupper;

- Barn till medlem
- Syskon till medlem
- Förälder till medlem
- Make eller maka till medlem
- Sambo till medlem
- Annan medlem

Ett ombud ska uppvisa daterad, underskriven och skriftlig fullmakt. Föreningsstämman kan besluta att icke medlem äger rätt att närvara vid föreningsstämman. Sådant beslut kräver samtliga närvarande röstberättigades samtycke för sin giltighet.

§ 21 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

ANDELSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

§ 22 Användning av andel- och bostadsrätt

Andelsrättshavaren får endast använda lägenheten i enlighet med det avsedda upplåtelseändamålet. Vid användning av lägenheten ska andelsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller försämra bostadsmiljön. Andelsrättshavaren ska iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. I detta ligger att andelsrättshavaren är skyldig att rätta sig efter föreningens ordningsregler.

§ 23 Lägenhetens skick

Vid användning av lägenheten ska andelsrättshavaren iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset.

Andelsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål anmäla förekomst av skada, ohyra eller annan brist avseende fastighet, utrustning, inventarier eller installation som föreningen ansvarar för.

Föreningen ansvarar för allt som är utanför och i lägenheten. Detta innebär att föreningen har ansvar för samtliga installationer, inventarier och skick i lägenheten.

Andelsrättshavaren ansvarar för att hålla lägenheten i gott skick vad avser den dagliga skötseln, vilket innefattar bl.a. städning av lägenheten.

Andelsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd företaga förändringar avseende installationer, inventarier, utrustning m.m. som föreningen ansvarar för.

Om marken tillhör föreningen, men endast nyttjas av ett hushåll ska andelsrättshavaren i hushållet, och personer denne svarar för, följa skötsel- och ordningsföreskrifter som föreningen beslutat om.

Föreningen har rätt till tillträde till lägenheten för tillsyn eller utförande av underhåll som föreningen ansvarar för enligt lag, avtal och stadgar.

§ 24 Andrahandsupplåtelse

Andelsrättshavare får upplåta sin andelsrätt i andrahand. Styrelsen kan besluta att andelsrättshavare inte har rätt att upplåta andelsrätten i andra hand. Medlem som inte fullgjort sina ekonomiska förpliktelser har inte rätt att upplåta sin andels- eller bostadsrätt i andra hand.

§ 25 Stadgar och ordningsregler

Andelsrättshavaren är skyldig att följa föreningens stadgar och sätta sig in i skyldigheterna i enlighet med stadgarna. Andelsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens ordningsregler. Ordningsreglerna ska hållas tillgängliga för medlemmarna.

FÖRÄNDRINGAR

§ 26 Förändringar

Andelsrättshavaren har inte rätt att göra förändringar i lägenheten.

Andelsrättshavaren har inte heller rätt att vidta förändringar i eller utanför lägenheten och inte inom fastigheten, inventarier, utrustning eller installation som föreningen ansvarar för.

ÖVERLÅTELSE AV ANDEL/BOSTADSRÄTT

§ 27 Överlåtelseavtalet

Ett avtal om överlåtelse av bostads- eller andelsrätt (köp, byte eller gåva) ska vara skriftlig och innehålla uppgift om den andel och lägenhet som överlåtelsen avser och om priset för denna. Överlåtelseavtalet ska vara undertecknat av köparen och säljaren.

Andelsrättshavaren är skyldig att använda det överlåtelseavtal inkl. samägarvillkor som föreningen tillhandahåller vid tidpunkten för överlåtelsen.

§ 28 Ogiltighet

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas förvärvaren. Överlåtelsen är även ogiltig om andels- eller bostadsrätten är förverkad vid överlåtelse tidpunkten.

Överlåtelsen är ogiltig om inte samtliga formkrav i § 27 Överlåtelseavtalet uppfylls.

Medlem som är juridisk person får inte förvärva ytterligare andels- eller bostadsrätt i föreningen utan styrelsens skriftliga samtycke. Vid avsaknad av samtycke är överlåtelsen ogiltig.

Om överlåtelsen är ogiltig får förvärvaren inte utöva andels- eller bostadsrätten eller flytta in i lägenheten.

Medlem som inte fullgjort sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen äger inte rätt att överlåta andelsrätt.

§ 29 Övergång av medlemskap

Om inte annat anges i avtal har övergång av medlemskap skett mellan överlåtaren och förvärvaren när förvärvaren erhållit medlemskap och övergång skett enligt överlåtelseavtalet och samägarvillkoren.

FÖRVERKANDE

§ 30 Grunder

Om en andelsrättshavare inte iakttar skyldigheter enligt stadgar och bostadsrättslagen kan föreningen säga upp nyttjanderätten till andels- eller bostadsrätten till förverkande.

Det kan krävas enligt bostadsrättslagen att föreningen skickar en rättelseanmaning till andelsrättshavaren innan uppsägning får ske.

Uppsägning till förverkande kan ske om en andelsrättshavaren;

- Är i dröjsmål med betalning av insats, upplåtelseavgift, årsavgift
- Upplåter lägenheten otillåtet i andra hand
- Använder lägenheten i strid med upplåtelseändamålet

- Inrymmer personer i lägenheten som medför men för föreningen eller medlem
- Eller dennes hyresgäst är vällande till ohyra genom vårdslöshet
- Genom att inte utan oskäligt dröjsmål anmäla förekomst av ohyra bidrar till att ohyran sprids i huset
- Eller dennes hyresgäst vanvårdar lägenheten, eller också inte iakttar skyldigheten att hålla denna i ett gott skick
- Eller dennes hyresgäst orsakar störningar
- Inte lämnar tillträde utan giltig ursäkt när föreningen har rätt till tillträde
- Inte fullgör skyldighet som är av synnerlig vikt för föreningen
- Använder lägenheten för näringsverksamhet i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottslighet eller för sexuella tjänster

§ 31 Avflyttning

Om en andelsrätt är förverkad är andelsrättshavaren uppsagd och skyldig att avflytta från lägenheten.

§ 32 Ersättning vid uppsägning

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

UNDERHÅLL AV FASTIGHET

§ 33 Ansvar för underhåll

Inom styrelsens uppdrag att förvalta föreningens angelägenheter innefattas att upprätthålla ett betryggande underhåll av föreningens fastighet.

§ 34 Underhållsplan

Styrelsen ska upprätthålla en underhållsplan för underhåll av föreningens fastighet. Underhållsplanen ska ange vilka medel som behöver sättas av för att trygga underhållet av föreningens fastighet och hus.

Underhållsplanen ska hållas uppdaterad efter förändringar som sker i fastighetens bestånd.

§ 35 Fond för framtida/yttr underhåll

Föreningen ska avsätta medel i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 37 Likviditetsöverskott. Om ingen underhållsplan har antagits ska föreningen årligen avsätta minst 0,35% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

ALLMÄNT

§ 36 Utdelning av vinst

Överskott eller underskott inom föreningen ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar om utdelning av uppkommen vinst ska fördelning ske mellan medlemmarna i förhållande till respektive bostadsrätts andelstal för beräkning av årsavgiften.

§ 37 Likviditetsöverskott

Föreningens likviditetsöverskott får endast placeras i räntebärande tillgångar utan risk.

§ 38 Utdelning vid upplösning av föreningen

Vid upplösning av föreningen ska föreningens tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas insatser.

§ 39 Tolkning av stadgar och övriga föreskrifter

Dessa stadgar är till stor del en förenklad version av bestämmelser i bostadsrättslagen och ska tolkas i enlighet med bestämmelser i bostadsrättslagen. För ärenden som inte regleras i stadgarna gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, jordabalken och annan lagstiftning.

Ovanstående stadgar har på föreningsstämma 2024-06-01 och 2025-05-24 blivit antagna av föreningens medlemmar.