

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Sörgårdarna SAK 2 769637–8004

Antagna 2024-04-23

1 Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sörgårdarna SAK 2.

2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning till medlemmarna för nyttjande för fritidsändamål. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Upplåtelse kan ske till flera medlemmar gemensamt. En bostadsrätt kan genom ett samäganderättsavtal delas upp i veckoandelar och upplåtas till flera medlemmar och benämns då varje vecka som ideella andelar.

3 Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälens kommun, Dalarnas län.

4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari–31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning, bestående av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse, till revisorerna.

5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex och senast två veckor före ordinarie och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelse utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom e-post, utdelning eller brev med posten. Det åligger medlem att kontinuerligt hålla styrelsen underrättad om medlemmens aktuella e-postadress.

Andra meddelanden till medlemmarna skickas ut med e-post eller som brev.

6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

- 1) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- 3) Val av en eller två protokolljusterare.
- 4) Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning.
- 5) Fastställande av dagordningen.
- 6) Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen.
- 7) Beslut
 - a. om fastställande av resultaträkning och balansräkning,
 - b. om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, samt
 - c. om ansvarfrihet för styrelsens ledamöter.
- 8) Fråga om styrelse- och revisorsarvoden.
- 9) Val av styrelse och revisor (er) samt eventuella revisorssuppleanter.
- 10) Val av valberedning.
- 11) Annat ärende, som ankommer på föreningsstämman enligt tillämplig lag eller föreningens stadgar.

7 Medlems röst och beslut vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma har varje ideell andel en (1) röst. Om flera medlemmar innehar en ideell andel i bostadsrätten gemensamt, har de tillsammans en (1) röst.

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

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden företräder. Vid val anses den vald som har fått flest antal röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats innan valet förrättats. Första stycket gäller inte beslut om ändring av stadgarna eller sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt 9 kap 16 § 1 p, p 3-4 eller 21 § Bostadsrättslagen (1987:667).

8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter samt högst två suppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits. Styrelseledamot ska i första hand vara medlem. Fjällinvest AB, organisationsnummer: 556426-8380 äger rätt att ha minst en ledamot i styrelsen. Styrelsen konstituerar sig själv.

Vid förhinder för ledamot inträder suppleant enligt av föreningsstämman fastställd turordning. Avgår ledamot före mandattidens utgång inträder suppleant i dennes ställe enligt samma ordning för tiden till och med kommande föreningsstämma. Styrelsen är beslutsmässig när samtliga ledamöter kallats och då minst halva antalet ledamöter är närvarande. För alla beslut krävs att minst hälften av styrelsens samtliga ledamöter är ense om beslutet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

9 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

10 Medlemskap i föreningen

Medlemskap i föreningen beviljas endast den som förvärvat en bostadsrätt eller en ideell andel. Medlemskap i föreningen beviljas endast den förvärvare som ingått samäganderättsavtal med övriga innehavare av bostadsrätten.

Den som har förvärvat en bostadsrätt eller en ideell andel i en bostadsrätt har rätt till medlemskap i föreningen enligt vad som sägs ovan. En bostadsrättshavare som överlåtit en bostadsrätt eller en ideell andel till en annan medlem ska till föreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse, ange överlåtelsedag samt uppge till vem överlåtelse skett.

11 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt eller en ideell andel har överlåtit till en ny innehavare får denne utöva denna och tillträda lägenheten endast om denne har antagits som medlem i föreningen.

12 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt eller ideell andel skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt priset. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Den som förvärvat en ideell andel i bostadsrätt, att utöva gemensamt med andra, skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. I ansökan ska anges personnummer och nuvarande adress. Bestyrkt kopia av förvärvshandlingen ska alltid bifogas ansökan. Avtal om överlåtelse ska upprättas skriftligen och i avtalet

ska anges den lägenhet som är föremål för förvärvet samt ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

13 Ogiltighet av överlåtelsen vid vägrat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten eller den ideella andelen övergått till vägras medlemskap i föreningen.

14 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas föreningsstämma. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast den vardagen före varje ny månads början. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, källsortering, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

15 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift och överlåtelseavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ut tillsammans med insatsen, när andelen upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en andel får föreningen av andelsinnehavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

16 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 föreningens hus.

17 Fonder

Inom föreningen skall bildas en underhållsfond för framtida underhåll av föreningens fastigheter. Fonderna skall inte vara knuten till enskilda lägenheter. De överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet redovisas som balanserat resultat.

18 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av föreningens fastigheter. Föreningen svarar fastigheternas yttre underhåll inklusive anordningar för värme, avlopp och vvs samt inre underhåll enligt nedan stående punkterna 1–4.

Till det inre räknas:

- 1) Rummens väggar, golv och tak.
- 2) Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten.
- 3) Glas i fönster och dörrar.
- 4) Lägenhetens ytter- och innerdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans familj eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som har borde iakttagit.

Beslut rörande omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus ska fattas på föreningsstämma.

19 Förändringar i lägenhet

Innehavaren av bostadsrätten eller den ideella andelen får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten eller av dess inredning och inventarier utan tillstånd av styrelsen.

20 Upplösning av föreningen

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

21 Motioner

En medlem som önskar att ett visst ärende ska behandlas på en ordinarie föreningsstämma ska, skriftligen, anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång. Styrelsen ska se till att ärendet tas in i kallelsen tillsammans med styrelsens yttrande över motionen.
