

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Panorama i Lofsdalen

Antagna 2019-06-24

---

§ 1 Föreningens namn Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Panorama i Lofsdalen,  
org nr 769636-4202

§ 2 Ändamål och verksamhet Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset. En upplåtelse leder till att medlem får rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Denna bostadsrättsförening är främst för fritidsändamål.

§ 3 Medlemskap vid övergång av bostadsrätt Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Bostadsrättsföreningens styrelse får efter fritt skön besluta om en juridisk person ska antas som medlem i föreningen. Dock måste styrelsen vid denna prövning iaktta de skatterättsliga bestämmelserna så att föreningen är att anses som ett äkta privat bostadsföretag.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar, förälder och barn eller av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

§ 4 Övergång av bostadsrätt Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om pris och den lägenhet som överlåtelsen avser. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen vid ansökan om medlemskap. När en bostadsrätt har överlåtit från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nya innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt lag får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

§ 5 Föreningens säte Föreningens styrelse har sitt säte i Härjedalen

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast sex veckor före föreningsstämman ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Årsredovisningen ska innehålla resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 7 Gemensam bestämmelse för föreningens beslutsorgan Varken föreningsstämman, styrelsen eller någon annan ställföreträdare för föreningen får företa en rättshandling eller någon annan åtgärd som är ägnad att ge en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem.

§ 8 Motionsrätt till föreningsstämma Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 mars eller den senare dag som styrelsen meddelar.

§ 9 Kallelse till föreningsstämma Ordinarie föreningsstämma ( årsstämman) ska hållas en gång om året senast sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

Kallelse till en extra föreningsstämma får också utfärdas senast två veckor före föreningsstämman om stämman ska behandla 1. en fråga om ändring av stadgarna, 2. en fråga om likvidation, eller 3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

§ 10 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 föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning. 5) Fastställande av dagordning. 6) Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelse. 7) Beslut om

a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter. 8) Fråga om styrelse- och revisorsarvoden. 9) Val av styrelse och, i förekommande fall, revisor samt eventuella revisorssuppleant. 10) Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-5 och 11 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 11 Medlems röst Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en 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 företräda flera medlemmar. Motsvarande gäller för biträde.

Den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämma. Detta gäller endast om företrädare för föreningen begärt att han eller hon ska vara stämмоordförande eller han eller hon ska till medlemmarna lämna information som har betydelse för medlemmarna och föreningens verksamhet.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

§ 12 Styrelsen Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och ingen eller högst två suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits. Ledamot behöver inte vara medlem i föreningen.

§ 13 Konstituering och beslutsförhet  
Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

§ 14 Firmateckning Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens

ledamöter två i förening.

§ 15 Styrelsens behörighet Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

§ 16 Styrelseledamots handläggning En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om 1. avtal mellan honom eller henne och föreningen, 2. avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller 3. avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Med avtal som avses i första stycket jämställs rättegång eller annan talan. Med handläggning avses såväl överläggning som beslut.

§ 17 Revisor För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en revisorer med högst en revisorssuppleant 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 skrivlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 18 Insats och årsavgift Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

För att täcka den löpande verksamheten får föreningen ta ut en årsavgift. Årsavgift ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Grunden för beräkning av andelstalen är bostadsyta. Om grunden för beräkningen av andelstalen ändras ska beslutet fattas av föreningsstämma med minst två tredjedels majoritet av de röstberättigade.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer. Årsavgift utgår först efter tillträdesdagen i upplåtelseavtalet.

§ 19 Övriga avgifter Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift-, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut i enlighet med vad styrelsen bestämmer men får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

§ 20 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 egendom.

§ 21 Fonder och vinstfördelning Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 20. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 22 Bostadsrättshavarens ansvar Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas: – rummets väggar, golv och tak – inredning i kök, badrum och övriga

utrymmen som hör till lägenheten – glas i fönster och dörrar – lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer och underhåll av de ledningar och utrustning för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll 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 bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 23 Särskilt om upplåtelse i andra hand En bostadsrättshavare har rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande och för kortare tidsperioder utan styrelsens tillstånd.

§ 24 Förverkande av bostadsrätt I 7 kap. 18-25 §§ bostadsrättslagen (1991:614) finns bestämmelser om förverkande av bostadsrätten m.m.

§ 25 Förändringar i lägenhet Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar 1. ingrepp i en bärande konstruktion, 2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller 3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 26 Vinst/Upplösning av förening Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

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

§ 27 Övriga bestämmelser Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och som i vissa fall hänvisar till lagen om ekonomiska föreningar jämte övrig tillämplig lagstiftning samt föreningens ordnings- och trivselregler.

---