

**STADGAR FÖR****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL**

Org nr 716412-9475

2017102603708

**§ 1**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell.

**§ 2**

Föreningen har till ändamål att till sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom, driva för medlemmarna och fritidsboendet i Tandådalen kompletterande verksamhet, t.ex. i form av livsmedelsförsäljning, samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen.

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt eller av föreningen upplåten andel av bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**§ 3**

Styrelsen skall ha sitt säte i Malung-Sälens kommun, Dalarnas län.

**§ 4**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 september – 31 augusti.

**§ 5**

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

Inträde i föreningen skall beviljas den/dem som erhåller bostadsrätt eller andel av bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen.

Inträde i föreningen kan även beviljas den/dem som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus.

**§ 6**

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge denne innehar bostadsrätt eller av föreningen upplåten andel av bostadsrätt.

**§ 7**

För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter och även för de i §8 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till bostadsrätternas värde.

Årsavgift skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

**§ 8**

Avsättning för föreningens underhållsskyldighet skall göras årligen, senast fr.o.m. det verksamhetsår som infaller närmast efter det föreningens samtliga hus och övriga anläggningar blivit färdigställda.

Avsättning skall ske med ett belopp motsvarande minst 0,25 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet.

**§ 9**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst sex suppleanter, vilka samtliga väljs på föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stamma hållits.

**§ 10**

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras för att beslutet skall vara giltigt att beslutet är enhälligt.

**§ 11**

Firman tecknas av styrelsen. Styrelsen kan dessutom utse styrelseledamöter att två i förening eller en i förening med annan därtill utsedd person teckna föreningens firma.

**§ 12**

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation.

**§ 13**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande inteckna eller ta ut pantbrev i föreningens rörelse eller egendom.

Styrelsen har rätt att utan bemyndigande från föreningsstämman ta upp lån till föreningen och som säkerhet pantsätta uttagna inteckningar/pantbrev.

**§ 14**

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamhet under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, ombesörja besiktning av föreningens fastigheter samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen av gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma på vilken årsredovisning och revisionsberättelse skall framläggas till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt

**forts § 14**

- att utöver vad som föreskrivs i tillämplig lag vid lämpligt tillfälle tillställa medlemmarna årsredovisningen.

**§ 15**

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stamma hållits en revisor och en revisorssuppleant, av vilka minst en skall vara auktoriserad revisor.

**§ 16**

Revisorn skall verkställa årsrevision enligt lagen om ekonomiska föreningar och de anvisningar som ges av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorn skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet av styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse därutöver inlämnad till styrelsen senast tre veckor efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisning.

**§ 17**

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före februari månadsutgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner anledning till det och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorn eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen. Kallelse till ordinarie föreningsstämma kan dock ske genom införande av kallelse i Dagens Nyheter. Kallelse till föreningsstämma skall avsändas respektive publiceras senast två veckor före stämman.

Kallelse och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar kan, i stället för skriftligen, ske genom elektroniskt medium till de medlemmar som skriftligen till styrelsen anmält att de framgent vill ha kallelse och andra meddelanden genom elektroniskt medium.

Ordinarie föreningsstämma skall besluta om på vilken ort nästa års ordinarie föreningsstämma skall hållas. Fattar stämman inget beslut om detta skall stämman hållas i Stockholm.

**§ 18**

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast 31 augusti före stämman.

**§ 19**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
- Val av ordförande vid stämman.
- Fråga huruvida kallelse till stämman behörigen skett.
- Föredragning av styrelsens årsredovisning.

**forts§19**

- e) Föredragning av revisionsberättelse.
  - f) Fastställande av balansräkning och resultaträkning.
  - g) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
  - h) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
  - i) Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter.
  - j) Fråga om arvoden, rese- och traktamentsersättningar till styrelseledamöter, suppleanter och revisorer.
- Val av styrelseledamöter och suppleanter.  
 Val av revisorer och revisorssuppleanter.  
 Fråga om tillsättande av valberedning.  
 Fråga om var nästa års föreningsstämma skall hållas.  
 Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt punkterna a-c ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

**§20**

Vid stämman fört protokoll skall senast inom två veckor från stämman vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna. Avskrift av stämmoprotokollet skall vid lämpligt tillfälle tillställas medlemmarna.

**§21**

Vid föreningsstämma berättigar varje andel av bostadsrätt till en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare får låta sig representeras av befullmäktigat ombud. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än två andra röstberättigade.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte någon närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

Stämmofrågor – bl.a. fråga om ändring av dessa stadgar – som för giltighet fordrar särskild röstövertikt behandlas i 9 kap 15-17 §§ och 19-25 §§ bostadsrättslagen.

**§22**

Föreningen har rätt att upplåta andel av bostadsrätt.

Bostadsrätt eller andel av bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall innehålla namn, personnummer samt adress för den till vilken bostadsrätt upplåts. Vidare skall upplåtelsehandlingen innehålla uppgift om lägenhetens beteckning samt de belopp varmed insats och årsavgift skall utgå. Om upplåtelseavgift skall tas ut, skall även den redovisas i upplåtelsehandlingen.

**§23**

Har bostadsrätt eller av förening upplåten andel av bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten eller andelen av bostadsrätten.

#### § 24

Den till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med denne som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras maken/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått till person som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren eller till bostadsrättshavarens föräldrar, barn eller syskon.

#### § 25

Den till vilken bostadsrätt eller andel av bostadsrätt övergått är tillsammans med överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennesegenskap av bostadsrättshavare.

Föreningen kan meddela undantag från bestämmelsen i föregående stycke.

#### § 26

Överlåtelse av bostadsrätt eller andel av bostadsrätt skall ske skriftligt på bostadsrättshavarens exemplar av bostadsrättsavtalet samt undertecknas av överlåtare och förvärvare. Bestyrkt kopia av bostadsrättsavtalet, utvisande att överlåtelse skett, skall inom en månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels huruvida överlåtaren antagits som bostadsrättshavare och medlem i föreningen, dels huruvida förvärvaren inskrivits som nybostadsrättshavare och medlem i föreningen, samt att noteringar om detta gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

#### § 27

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens tillstånd överlåta del i bostadsrätt eller andel av bostadsrätt.

#### § 28

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Avsägelse av medlem av bostadsrätt får på samma villkor ske under förutsättning att avsägelsen avser två andelar och omfattas av en veckoandel med nr 49-51 eller 1-17 och en veckoandel med annat nummer. Avsägelsen av andelar skall ske i en och samma skriftliga handling.

Avsägelse av fler än två veckoandelar skall alltid omfatta jämnt antal andelar varav hälften skall omfatta veckoandelar med nummer 49-51 eller 1-17 och hälften med ett annat nummer.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten eller andelarna av bostadsrätten i föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Vid avsägelse av bostadsrätt eller andelar av bostadsrätt är föreningen ej skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala insats eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

#### § 29

Bostadsrättshavaren skall hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, inventarier och utrustning i gott skick och väl vårda desamma.

**forts § 29**

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av fastigheter, lägenheter, inventarier samt utrustning.

**§30**

Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av styrelsen företaga någon förändring i lägenheten eller av inventarier eller annan utrustning.

**§31**

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Bostadsrättshavaren skall därvid rätta sig efter de föreskrifter som föreningen meddelar.

**§32**

Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbeten. Föreningen eller dess representanter har därvid rätt att bereda sig tillträde till lägenheten med användande av reservnyckel, dock skall den besökande dessförinnan ha undersökt att tillträde inte kan beredas genom någon person som finns i lägenheten.

**§33**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan medlem. Styrelsen har dock inte rätt att vägra bostadsrättshavaren samtycke till upplåtelse av lägenheten i andra hand, om inte särskilda skäl härför föreligger.

Det åligger bostadsrättshavaren att vid sådan uppgörelse se till att den som nyttjar lägenheten blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och andra bestämmelser. Bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för sådan person till vilken denne upplåtit lägenheten i andra hand.

**§34**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

**§35**

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning på de grunder som anges i bostadsrättslagen, exempelvis

1. om lägenheten används i strid med §34,
2. om lägenheten vanvårdas eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt §31 skall iakttagas vid lägenhetens begagnande, eller brister i den tillsyn som enligt annan paragraf åligger bostadsrättshavaren,
3. om bostadsrättshavaren åsidosätter någon annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen eller för annan medlem att skyldigheten fullgörs.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i punkterna 1-3 ovan får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

**§ 36**

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 §. Uppstår överskott skall detta fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till bostadsrätternas värde.

**§ 37**

Utöver vad som har föreskrivits i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614).

---

Härmed intygas att ovanstående stadgar med ändringen av § 18 antagits på ordinarie föreningsstämma den 26 november 2013 och på ordinarie föreningsstämma den 25 november 2014.

Stockholm den

Jan Sjöberg

201710260371