Registrerades av Bolagsverket
2025-10-03 12:19
R546352/25

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SADELBYN 5 (769637-4763)

Stadgarna antagna den 2025-08-25

§1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Sadelbyn 5

§2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas för bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av lägenhet i bostadsrättsföreningens hus eller som övertagit sådan lägenhet. Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap 5 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt ska upplåtas.

När bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

Upplåtelseavtal för samtliga lägenheter finns upprättat i samband med det första tillträdet 2021.

Medlemskap i föreningen får beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. En fysisk person som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sambor (i den betydelse som anges i sambolagen). Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt får vägras medlemskap. En förutsättning för att bevilja en juridisk person medlemskap i föreningen är att den juridiska personen är ett svenskt, norskt, danskt finskt eller isländskt aktiebolag. Juridisk persons medlemskap i föreningen får inte medföra att föreningen blir sk oäkta bostadsrättsförening.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen

§ 4 Övergång av bostadsrätt

Bostadsrättshavare har rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Överlåtelsehandling ska innehålla uppgift om

- Namn
- Personnummer/organisationsnummer
- Parternas adress, e-post och telefonnummer
- Överlåtelseförklaring

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Ansökan om medlemskap ska innehålla

- Namn,
- personnummer/organisationsnummer,
- Adress, e-post och telefonnummer
- Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan

Ansökan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och vara försedd med medlemmens underskrift.

§ 5 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Åre.

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar 1 januari-31 december.

Senast sex veckor före föreningsstämman ska styrelsen avlämna årsredovisning till revisorerna. Årsredovisningen består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 7 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före maj månads utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det och när det för uppgivet ändamål begärs av revisor eller minst en tiondel (1/10) av samtliga röstberättigade.

Kallelse till föreningsstämma ska ske tidigast sex och senast två veckor före föreningsstämma.

Kallelse utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom postbefordran eller e-post till av medlemmen till föreningen anmäld e-postadress.

Andra meddelanden till medlemmar sker på sätt styrelsen finner lämpligt.

§ 8 Ärende på ordinarie föreningsstämma och motioner

Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen beslutat.

Ärenden

1) Val av ordförande och protokollförare vid stämman
2) Upprättande och godkännande av röstlängd
3) Val (en eller) två protokolljusterare tillika rösträknare
4) Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning
5) Fastställande av dagordning
6) Föredragning av
   - styrelsens årsredovisning
   - revisionsberättelse
   - fråga om styrelsearvoden
7) Beslut om
   - fastställande av resultat- och balansräkning
   - resultatdisposition beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
   - ansvarsfrihet för styrelseledamöter
   - arvode år styrelsen för nästkommande verksamhetsår
8) Val av styrelseledamöter, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter
9) Val av valberedning
10) Annat ärende som ankommer på föreningsstämma enligt lag
11) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
12) Avslut

§ 9 Medlems röst

Vid föreningsstämman 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, behörig företrädare för medlemmen eller ombud. Ombud ska styrka sin behörighet genom uppvisande av skriftlig fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får vid föreningsstämman bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Medlem som är juridisk person företräds av en behörig ställföreträdare.

§ 10 Styrelse

Val av styrelse, styrelsens sammansättning, styrelsens firma

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma och utses för en tid av högst två år, dvs fram till den ordinarie föreningsstämma som hålls det andra kalenderåret efter den föreningsstämma då styrelseledamoten/-suppleanten utsågs. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Till styrelseledamot och - suppleant kan väljas - förutom medlem - make, registrerad partner och sambo till medlem liksom annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Till styrelseledamot kan också väljas ställföreträdare i juridisk person som beviljats medlemskap i föreningen.

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två av styrelsens ledamöter i förening

Styrelsens protokoll

Över styrelsens möten. ska föras protokoll som justeras av två styrelseledamöter som utses på styrelsemötet. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd

Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande vid sammanträdet överstiger hälften av antalet utsedda ordinarie styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordföranden bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämman eller framgår av arbetsordning beslutad av styrelsen.

Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma.

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

Om ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska alltid anses utgöra en väsentlig förändring av föreningens hus och kräver att samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämma har gått med på beslutet.

Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen:

1) att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2) att upprätta en underhållsplan
3) att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
4) att överlämna handlingar till Revisorn senast 6 veckor innan föreningsstämma.

5) att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla redovisningshandlingar tillgängliga för medlemmarna.
6) att i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen, eller den styrelsen anlitar för detta uppdrag, har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

§ 11 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna 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 revisionsberättelsen ska styrelsen lämna skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

Revisorer väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen ska minst en vara auktoriserad eller godkänd. Väljer stämman en revisionsfirma ska en auktoriserad eller godkänd revisor på denna firma utses som huvudansvarig revisor. Firman och huvudansvarig revisor har då att tillse att revisorssuppleanter finns att tillgå i den utsträckning som är nödvändig för revisionens utförande.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

§ 12 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter, amortering och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen för varje ny månads början.

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

§ 13 Övriga avgifter

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

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift som motsvarar faktisk kostnad.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift som motsvarar faktisk kostnad.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

Föreningens utgifter och avsättningar till fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Avgifterna skall 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 fullbetalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 14 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 trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 15 Grunder för avsättning av medel för underhåll samt för vinstfördelning

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med underhållsplanen.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

§ 16 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall 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 skötsel av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas;

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar, eget uppsatt larm
- el-radiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrätthavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtutrymme samt i wc svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror

- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

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 anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningarna för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbetet 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.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

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

§ 17 Ohyra

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

§ 18 Förändringar i lägenhet och till lägenheten hörande utrymmen samt elstolpe

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten och till lägenheten hörande utrymmen samt elstolpe utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för medlem.

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t.ex. ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas, el eller vatten utgör alltid väsentlig förändring detta inkluderar också elstolpar och förrådsutrymmen.

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 överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

§ 19 Beslut om reparationer och byte inredning

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

§ 20 Tillträde till lägenhet

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 19 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

§ 21 Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand.

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

§ 22 Användning av lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§ 23 Uppsägning, avhysning och tvångsförsäljning

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelse förverkas bland annat om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,

2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand i strid med 21§ ovan,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits 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. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

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

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

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 24 Upplösning av föreningen

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

§ 25 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller svensk lag som bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.