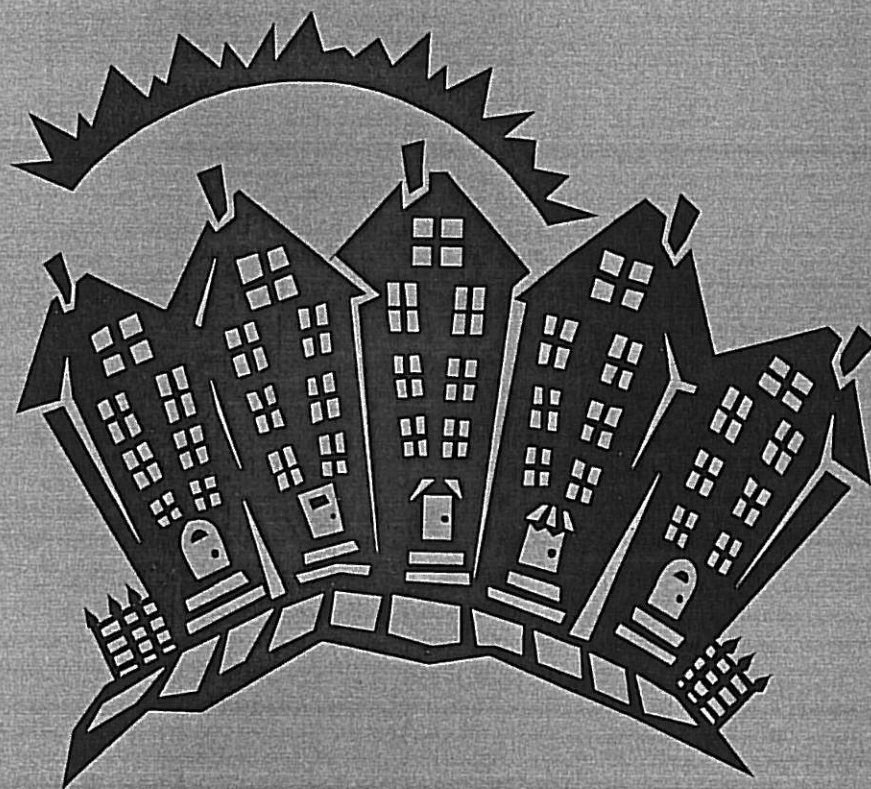


STADGAR

För Bostadsrättsföreningar



Med beaktande
av 1991 års
bostadsrättslag

Björn Bostads Förvaltning AB
Box 2
824 21 Gudiksvall

Tel: 0650 - 156 66
Fax: 0650 - 156 65

STADGAR
för bostadsrättsföreningen

Friskens

Namn och ändamål

§ 1

Föreningen, vars namn är Bostadsrättsföreningen
.....*Friskens*..... har till ändamål
att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att
i föreningens hus i *Hudiksvalls*.....
kommun upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande
utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse
kallas bostadsrätt.

Upplåtelse kan antingen avse bostadslägenhet eller lokal.

Medlem, bostadsrätt och bostadsrättshavare

§ 2

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på villkor som
anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i
allmän lag.

§ 3

Medlems bostadsrätt är den nyttjanderätt i föreningen, som
en medlem har på grund av upplåtelse.

Endast hus eller delar av hus får upplåtas med bostadsrätt.
En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i
anslutning till ett hus, om marken skall nyttjas som
komplement tillsammans med huset eller en del av huset.

Bostadslägenhet/lokal jämte därtill hörande utrymmen och utrustning samt i förekommande fall mark kallas i fortsättningen enbart lägenhet.

I upplåtelsehandling skall parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

Medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemmar

§ 4

Föreningens medlemmar utgörs av fysisk person som tecknat eller övertagit avtal om upplåtelse av bostadsrätt eller del av bostadsrätt i föreningen eller tillhör sådan fysisk persons familjehushåll och av styrelsen antagits som medlem i föreningen.

Därutöver kan styrelsen anta kommunen eller landstingskommunen och om styrelsen finner det vara till särskild fördel för föreningen annan fysisk eller juridisk person som medlem i föreningen.

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Ansökan om medlemskap

§ 5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

För att anta förvärvaren som medlem skall styrelsen ha tillgång till en enligt föreningens anvisningar på formulär upprättad överlåtelsehandling, varav överlåtelsevillkoren framgår, och den skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.

Som medlem kan endast den antas som gör sannolikt att han i anslutning till förvärvet och därefter kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet eller vid övergång av bostadsrätt i överlåtelseavtalet.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Av ansökan skall framgå om det sökta medlemskapet anknyter till bestämd bostadsrätt. Skall en bostadsrätt företrädas av flera än en medlem skall av medlemsansökan framgå vem föreningen i första hand bör kontakta i angelägenheter som rör bostadsrätten.

Ansökan från den som förvärvat bostadsrätt eller andel i bostadsrätt behandlas enligt bestämmelser i 2 kap. bostadsrättslagen och § 51 och § 52 i dessa stadgar samt vad som särskilt anges i dessa stadgar.

Avgifter

§ 6

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Insats, årsavgift, och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till post-, bank- eller girokontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavare.

Insats och upplåtelseavgift

§ 7

Insatserna skall tillsammans motsvara den del av anskaffningskostnaden för föreningens anläggningstillgångar som inte kan upplånas eller på annat sätt täcks av utifrån tillskjutet kapital.

Insatsen skall för varje lägenhet stå i proportion till lägenhetens relativa nyttjandevärde. Detta fastställs som underlag till upprättande av ekonomisk plan, varvid förutom till lägenhetens storlek, läge och relativa standard

hänsyn tas till betydelsen av den underhålls- och skötselskyldighet som åvilar bostadsrättshavarna för olika lägenhetstyper.

Årsavgift

§ 8

Årsavgifterna fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till insatserna.

Årsavgifterna skall ge full täckning för föreningens kostnader med avdrag för kostnadstäckning som erhålls på annat sätt.

Med föreningens kostnader avses dels sådana som uppkommer i anslutning till ägandet och förvaltandet av föreningens egendom, dels sådana som uppkommer i föreningens egen verksamhet för medlemmarna.

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgiften i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för annan lägenhet än bostad.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än insatserna bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutat annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Styrelsen fastställer avgifter och hyror för garage, bilplatser och andra utrymmen eller förmåner som lämnas bostadsrättshavare i enlighet med § 16.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavare.

Övriga avgifter

§ 9

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren tas ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Vid försenad betalning av avgift eller övrig förpliktelse mot föreningen skall försumlig bostadsrättshavare betala påminnelseavgift och dröjsmålsränta samt i förekommande fall inkassoavgift.

Fond för yttre underhåll

§ 10

Föreningens gemensamma fond för yttre underhåll bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering. Hänsyn tas därvid till den genomsnittliga kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel. Den årliga avsättningen bör ej understiga 0,3 % av taxeringsvärdet.

Styrelse

§ 11

Föreningens angelägenheter skall i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen handhas av en styrelse, vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

§ 12

Styrelsen består av lägst fyra och högst sju styrelseledamöter med lägst en och högst sju styrelsesuppleanter.

De av stämman valda styrelseledamöterna väljs för en mandattid om två år i taget. Avgående ledamot får omväljas. Om vald person ej kan kvarstå som ledamot hela mandattiden kan fyllnadsval äga rum.

Vid val av styrelsesuppleanter skall samma regler tillämpas som vid val av styrelseledamöter.

För suppleanter fastställs den turordning efter vilken de skall ersätta ordinarie ledamot, såvida inte föreningsstämman beslutar att personliga suppleanter skall väljas.

Uppkomna vakanser efter ordinarie ledamöter eller suppleanter ersätts senast vid närmast följande ordinarie stämma.

§ 13

Styrelsen har sitt säte i den kommun där föreningen enligt § 1 bedriver sin verksamhet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare. Stämman kan dock välja att utse ordförande. Om så sker skall styrelsen inom sig utse en vice ordförande.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av dess ledamöter är närvarande. För beslut fordras dessutom att minst tre ledamöter är ense om beslut.

Styrelsen kan utse särskilt utskott att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

Firmateckning

§ 14

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse styrelsens ledamöter, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

Sammanträde

§ 15

Ordförande skall se till att sammanträden hålls när det behövs. På begäran av en styrelseledamot skall styrelsen sammankallas av ordföranden.

Likabehandlingsprincip

§ 16

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem, eller någon annan, till nackdel för föreningen eller annan medlem.

Styrelsen får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med stadgarna eller lagen om ekonomiska föreningar eller annan allmän lag.

Meddelanden. föreskrifter.

Protokoll

§ 17

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser till det.

Räkenskapsår

§ 18

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 september t.o.m 31 augusti. Styrelsen skall före utgången

av fyra månader på det nya räkenskapsåret till revisorerna avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balans-räkning.

Årsredovisningen skall innehålla förslag till användande av överskott eller täckande av underskott. Eventuellt överskott skall balanseras eller fonderas på det sätt som föreningsstämman beslutar.

Beslut om inteckning

§ 19

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt eller företa rivning av föreningens hus.

Besiktningar

§ 20

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhålls-åtgärder av större omfattning.

Befinns bostadsrättshavare eftersatt det underhåll som åligger honom enligt § 36 skall styrelsen anmoda denne att inom viss tid vidta nödvändiga åtgärder. Sker ingen rättelse äger styrelsen rätt att avhjälpa bristerna på bostadsrättshavarens bekostnad.

Revisorer

§ 21

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad revisor eller godkänd revisor.

Till revisor kan även utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Den kan inte vara revisor som är gift eller sambo med eller är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till en styrelseledamot eller är besvägrad med en sådan person på sätt som sägs i 8 kap. 7 § 1 st. 3 pkt. i lag om ekonomiska föreningar.

§ 22

Revisorerna skall granska föreningens redovisning enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorerna skall avge berättelse över verkställd revision och i denna ange huruvida årsredovisningen har uppgjorts enligt lagen om ekonomiska föreningar och yttra sig angående fastställelse av resultaträkning och balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens

ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

§ 23

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom 30 dagar efter styrelsen avlämnat årsredovisning till revisorerna.

Har revisorerna i sin berättelse riktat anmärkning mot styrelsen, skall denna avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 24

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelse samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast sju dagar före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

§ 25

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen senast sex månader efter verksamhetsårets slut, dock tidigast 14 dagar efter det revisorerna avlämnat sin berättelse.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

§ 26

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) val av ordförande för stämman
- b) val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
- c) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- d) fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- e) styrelsens årsredovisning med redogörelse enligt § 20
- f) revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
- g) fråga om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- h) fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
- i) fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
- j) fråga om arvoden
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter samt val av ordförande om stämman så beslutar.
- l) val av revisorer och suppleanter
- m) val av valberedning
- n) i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a-d ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 27

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast 28 och senast 14 dagar före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom

skriftligt meddelande i brevinkasten. Därvid skall genom hänvisning till § 26 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman.

Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen. Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa, bör om så erfordras kallas personligen.

Om det krävs för att ett föreningsstämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse skall anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske senast 7 dagar före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Motioner

§ 28

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före räkenskapsårets utgång.