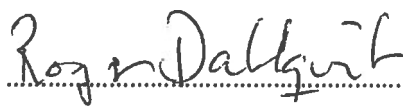


Stadgar för Bostadsrättsföreningen Härbärgen

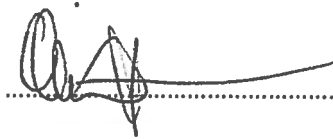
Antagna den 27/3 2008

Att följande stadgar har blivit antagna på föreningsstämma 26/2 2008 och föreningsstämma den 27/3 2008 betygar undertecknade styrelseledamöter.

Att en ny § 8 har beslutats vid föreningsstämma 27/1 2010 och föreningsstämma 30/3 2010 betygar undertecknade styrelseledamöter.



(Roger Dahlqvist)



(Mikael Lindau)

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Härbärgen.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Östersunds kommun, Jämtlands län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

RDL

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

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

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas som brev.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och ersättare som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella ersättare
12. val av revisorer och eventuella ersättare för revisorerna
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare 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 högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

mf/ RDA

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av fem ledamöter, varav en är ordförande, samt två ersättare. Ordförande och ersättare väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Övriga ledamöter väljs två åt gången på ordinarie stämma för en tid av två år, så att två ledamöter väljs på varje ordinarie stämma.

§ 9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två ersättare 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 Insats och årsavgift

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

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

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.

§ 11 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 med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

10/RDR

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

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

§ 12 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 samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 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

- 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.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna v 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 av de ledningar för avlopp, värme, gas elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

RDG

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 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 ha 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.

§ 15 Förändring av lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 16 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

me
RDR

Bilagor och upplysningar

Stadgar

Bilagor som ska följa med vid ändring av stadgarna

- Föreningsstämmoprotokoll (bestyrkt kopia), har beslutet om ändring fattats på två föreningsstämmor ska protokoll från båda stämmorna skickas med.
- Stadgarna i dess nya lydelse (1 exemplar).

Ekonomisk plan

Bilaga som ska följa med vid anmälan av ekonomisk plan

- Ekonomisk plan (1 original).

Anmäl ny adress

Observera att du alltid måste ändra adressen både direkt hos Bolagsverket och hos Svensk Adressändring eller Skatteverket.

Styrelse

Personuppgifter ska enbart lämnas för nyvalda personer eller om t.ex. adressuppgifterna ska ändras. Avgående personer ska du anmäla under rubriken Personer som har avgått från sina uppdrag. Hemvist är den kommun där man är folkbokförd och det behöver bara anges om den inte är samma som "postort" i adressen.

Uppgift om hur firman ska tecknas ska alltid anges vid ändring av styrelseledamot, styrelsesuppleant, verkställande direktör, vice verkställande direktör, särskild firmatecknare eller firmateckning.

Bilagor som i förekommande fall ska följa med vid ändring av styrelse

- Tillstånd från Bolagsverket behövs om inte nedanstående villkor uppfylls. Minst hälften av styrelseledamöterna och styrelsesuppleanterna (räknade var för sig) ska vara bosatta inom det europeiska ekonomiska samarbetsområdet, EES. Verkställande direktör och vice verkställande direktörer ska vara bosatta inom EES. Minst en av firmatecknarna (som är styrelseledamot, styrelsesuppleant eller särskild firmatecknare) ska vara bosatt inom EES. Uppfylls inte dessa krav kan föreningen ansöka om dispens hos Bolagsverket, se 6 kap. 4 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.
- Pass eller annan id-handling (bestyrkt kopia) ska skickas in för varje nyvald person som inte är folkbokförd i Sverige.

Särskild delgivningsmottagare

Särskild delgivningsmottagare ska anmälas om föreningen saknar i Sverige bosatt behörig ställföreträdare. Den särskilda delgivningsmottagaren ska vara bosatt i Sverige.

Revisor

Kvalificerad revisor krävs och ska anmälas för registrering om föreningen uppfyller kraven på att vara en större förening. Se vidare 8 kap. 5 § lagen om ekonomiska föreningar.

Revisor som avgått i förtid

Revisorn ska anmäla till styrelsen

Ett uppdrag som revisor upphör i förtid om revisorn själv eller den som har utsett revisorn anmäler att uppdraget ska upphöra. En sådan anmälan ska skickas till styrelsen. Om revisorn inte är vald på föreningsstämman ska revisorn också skicka anmälan till den som utsett honom eller henne.

Anmälan till Bolagsverket

Fyll i revisorn som har avgått i förtid under rubriken Personer som har avgått från sina uppdrag. Anmälan till Bolagsverket kostar ingenting när revisorn är anmälare.

Bilagor som ska följa med när revisorn har avgått i förtid

- En redogörelse från revisorn för den granskning som han eller hon har utfört under den del av löpande räkenskapsår som uppdraget omfattat.
- En uppgift från revisorn om skälet till att uppdraget upphört i förtid.
- En uppgift från föreningen eller den som utsett revisorn om skälet till att revisorns uppdrag upphört i förtid.

Mer information finns på www.bolagsverket.se.