

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Åslög

Undertecknande styrelseledamöter intygar att följande stadgar har blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie stämma 2009-04-02

Thor Persson

Namn Namn

Linda Magnusson

Namn Namn

Helene Ljull

Namn Namn

Felle Dargent

Namn Namn

Namn Namn

## Föreningens firma och ändamål

### 1§

Föreningens firma är BRF Åslög med organisationsnummer 716462-0705.

### 2§

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Särskilda bestämmelser

### 3§

Styrelsen ska ha i sitt säte i Krokoms Kommun.

### 4§

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före april månads utgång. Jfr 17§.

## Räkenskapsår

### 5§

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från 1/1-31/12

## Medlemskap

### 6§

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följer av 52§ bostadsrättslagen.

### 7§

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

## Avgifter

### 8§

För lägenhet utgående årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgiften ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i 9§ angivna avsättningar. Årsavgifterna fördelas efter

bostadsrätternas bostadsyta och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft ska erläggas efter förbrukning eller yta. Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Utöver denna paragraf nämnda utgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

## Avsättningar och användning av årsvinst

### 9§

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med minst 0,1% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## Styrelse och revisorer

### 10§

Styrelsen ska bestå av 5 ledamöter. Samtliga väljs samtidigt på ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits. Vid behov, t ex om ledamot i styrelsen begär utträde ur föreningen kan extra stämma hållas där samtliga eller enstaka ledamöter byts ut.

### 11§

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

### 12§

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

### 13§

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara

medlem i föreningen, eller genom fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden ska ej vara Ordförande i föreningen.

#### 14§

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej använda föreningens fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

#### 15§

Styrelsen åligger

Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

Att minst en gång årligen, innan det att årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

Att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förlutna räkenskapsåret samt

Att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

#### 16§

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

Att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

#### Föreningsstämma

#### 17§

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4§

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranledda och skall därjämte av styrelsen utlysas då en revisor 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 föreningsstämman och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten, ska skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

#### 18§

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

#### 19§

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden;

1. Upprättande av röstlängd
2. Fråga om stämma utlysts i behörig tid
3. Val av ordförande att leda stämman
4. Val av sekreterare att föra stämmans protokoll
5. Val av två justerare tillika rösträknare för stämman
6. Styrelsens årsredovisning
7. Revisorernas berättelse
8. Fastställande av resultat- och balansräkning
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt fastställd balansräkning
11. Beslut om årsavgifter för.
12. Verksamhetsplan/ekonomi.
13. Beslut om ev. arvode för styrelsen.
14. Val av styrelseledamöter, ordförande och kassör.
15. Val av revisor.
16. Val av valberedning.
17. Styrelsens förslag till beslut.
18. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
19. Övriga frågor

#### 20§

Protokoll för stämma ska senast tre veckor efter stämma sändas till samtliga medlemmar.

#### 21§

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befulmäktigat ombud som antingen skalvara äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

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

De fall – bland andra frågor om ändring av dessa stadgar – där särskild röstöversikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 60-62§§ i bostadsrättslagen

#### Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

**22§**

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgiften och årsavgift ska utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt ska uttas, ska även den anges.

**23§**

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

Utän hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätt och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

**24§**

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående, som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra tyckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor ska tillämpas.

**25§**

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmodan får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

**26§**

Överlåtelse av bostadsrätt ska ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtaren som förvärvaren skall underteckna avtalet. Avtalet ska ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

**Avsägelse av bostadsrätt****27§**

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det att bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen till styrelsen.

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

**Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter****28§**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer, ventilationsanläggning och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värm, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vålande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av någon av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat eller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brutit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Tredje stycket, första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

**29§**

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten

**30§**

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttag allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ordinarie regler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iaktas även av dem för vilka han svarar för enligt 28§, tredje stycket.

Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

**31§**

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

**32§**

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta den i dess helhet

i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

### 33§

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedd. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

### 34§

Bostadsrättshavaren får ej inrymma personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

### 35§

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift två vardagar efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand
3. om lägenheten används i strid med 33§ eller 34§
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättsinnehavare,
6. om strid med 31§ tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättsinnehavaren ej kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella relationer mot ersättning

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavare till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

### Övriga bestämmelser

### 36§

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 65§ bostadsrättslagen. Uppstår överskott ska det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas bostadsyta.

### 37§

I allt vad ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.

**Budget 2018**Utfall 2017    **Budget 2018**

<b>Konto</b>	<b>Benämning</b>		
<b>Intäkter</b>			
3100	Hysesintäkter	608640	608640
3990	Övriga ersätt	100	100
		<b>608740</b>	<b>608740</b>
<b>Kostnader</b>			
5120	Belysning	10931	12500
5130	Värme	130344	145000
5140	Vatten och avlopp	74910	85000
5160	Renhållning/städning	29798	32000
5170	Rep och underhåll fastigh	15896	40000
5191	Fastighetskatt	18265	18500
5192	Försäkringar	20687	21000
5198	Övr fastighets kost	500	0
5410	Förbrukningsinv	7676	8000
5460	Förbrukningsmtrl	2175	5000
5500	Rep underhåll	3338	3500
6410	Styrelsearvoden	990	1980
6490	Övr förv.kostnader	600	600
6530	Redovisningstjänster	990	990
6570	Bankkostnader	2986	1500
	Summa kostnader	<b>320086</b>	<b>375570</b>
<b>Avskrivningar</b>			
7821	Avskr byggnader	83376	83376
7824	Avskr markanlägggn	350	350
7832	Avskr inv	0	0
		<b>83726</b>	<b>83726</b>
<b>Finansiella poster</b>			
8300	Ränteutäkter	0	0
8400	Räntekostnader	138708	135000
		<b>138708</b>	<b>135000</b>
<b>Resultat</b>		<b>66220</b>	<b>14444</b>

**Hyra 2018** (Förslag, oförändrad, exkl ev investeringar)

4200 x 12 x 6		302400
3190 x 12 x 8		306240
		<b>608640</b>

**Ränta 2018**

1,95 % x 2829000	(tom 1/6 2019)	55165
2,1 % x 3792000	(tom 30/9 2022)	79632
		<b>134797</b>

**Kalkyl, investering i ny ventilationsanläggning och värmeväxlare i alla bostadsrätter**

Beräknad kostnad inkl moms och arbete: 50.000 kr per lägenhet.

Beräknad avskrivnings- och amorteringstid: 20 år.

I kalkylen ingår inte lägre energikostnad och värdestegring på bostadsrätterna.

Lånebelopp: 700.000 kr

Antagen ränta: 3 %

Amortering/avskrivning per år: 35.00 kr. D v s 2.500 per bostadsrätt och år eller 208 kr per månad.

Räntekostnad per år (år 1): 21000 kr. D v s 1.500 kr per bostadsrätt och år eller 125 kr per månad.

**Totalkostnad/hyreshöjning per månad och bostadsrätt med ovanstående antaganden: 333 kr**