

STADGAR
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FAGERSTAHUS NR: 5

STADGAR
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FAGERSTAHUS NR: 5

Föreningens firma och ändamål

- § 1 Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Fagerstahus nr: 5
- § 2 Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt på obestämd tid; förvalta föreningen fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intressen. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.
- § 3 Styrelsen skall ha sitt säte i Fagersta kommun, Västmanlands län.

Särskilda bestämmelser

- § 4 Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

Räkenskapsår

- § 5 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

- § 6 Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av kap. 2 i Bostadsrättslagen. Juridisk person kan beviljas medlemskap. Se även § 24 nedan.
- § 7 Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt.

Avgifter

- § 8 För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i § 9 angivna avsättningarna.

Årsavgifterna fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till bostadsrättslägenheternas lägenhetsyta och skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning och elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund.

Avgift för kabel TV kan också tas ut om styrelsen så beslutar.

Styrelsen har härutöver rätt att uttaga avgift för överlåtelse och pantsättning av lägenhet.

Avsättningar och användning av årsvinst

- § 9 Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll (yttre fond) skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens bokförda värde vid föregående räkenskapsårs utgång. Med fastighet avses byggnader, markanläggningar och mark. Avsättningar till underhåll av medlemmarnas lägenheter (inre fond) kan ske vid ordinarie årsmöte som en bokslutsdisposition. Till dispositionsfond skall avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet sedan avsättning skett till yttre och eventuellt inre fond.

Styrelse och revisorer

- § 10 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en, högst tre suppleanter vilka väljes av föreningen på ordinarie årsstämma. Ledamöterna väljes på två år och avgår växelvis så att vid tre ledamöter en respektive två ledamöter avgår vartannat år. Vid fem ledamöter gäller två respektive tre ledamöter. Vid sju ledamöter gäller tre respektive fyra ledamöter. Suppleanter väljes på ett år. Avgående ledamot och suppleant får omväljas. Vid val skall beaktas att styrelsens majoritet skall bestå av medlemmar i föreningen.
- § 11 Bland valda ledamöter väljer årsstämman ordföranden för ett år. I övrigt konstituerar sig styrelsen själv. Styrelsen är beslutsför när vid sammanträdet mer än hälften av ledamöterna är närvarande.
- § 12 Föreningens firma tecknas förutom styrelsen i sin helhet av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- § 13 Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare (vice värd), vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.
- § 14 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande sälja eller på annat sätt avyttra föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.
- § 15 Styrelsen åligger:
- att* avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året och för ställningen vid räkenskapsårets utgång.
- att* upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- att* minst en gång om året innan årsredovisningen avges, ombesörja besiktning av fastigheter samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av betydelse.
- att* minst sex veckor före den ordinarie föreningsstämman, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret.
- att* senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen, revisionsberättelsen samt valberedningens förslag till ny styrelse.
- § 16 För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en eller två revisorer jämte en eller två revisorssuppleanter. Av revisorerna bör minst en vara auktoriserad eller godkänd.
- Revisorerna åligger:
- att* verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt *att* senast tre veckor före ordinarie årsstämma framlägga revisionsberättelsen.

Föreningsstämma

- § 17 Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året vid tidpunkt som framgår av § 4
- Extra stämma hålles då styrelsen eller revisorerna finner själ därtill

eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas bli behandlat på stämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall ske tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelse kan ske genom anslag i samtliga trappuppgångar. Medlemmar som inte bor föreningens fastighet skall skriftligen kallas genom brev.

Kallelsen till stämman skall ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

§ 18
anmäla

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen ärendet hos styrelsen minst en månad före stämman.

§ 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- Stämmans öppnande
- Godkännande av dagordningen
- Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- Val av ordförande och sekreterare för stämman
- Val av protokolljusterare
- Fråga om kallelse till stämman har skett stadgeenligt
- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Föredragning av revisionsberättelse
- Fastställande av balansräkning och resultaträkning
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- Fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter
- Arvode till styrelsen
- Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- Val av revisorer, jämte suppleanter
- Val av valberedning
- Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlyst och som angivits i kallelsen till densamma.

§ 20

Vid stämman skall föras protokoll på ordförandens uppdrag. Stämmoprotokollet skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgänglig för medlemmarna.

§ 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 gentemot föreningen. Bostadsrättshavare kan låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad. Omröstningen vid föreningsstämman sker öppet. Dock skall vid val, omröstningen vara sluten. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden. (Är ordföranden inte röstberättigad enligt ovan sker alltid lottning vid lika röstetal).

För beslut om ändring av föreningens stadgar gäller bestämmelserna i bostadsrättslagen kap. 9.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas till medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn och personnummer, lägenhetens beteckning samt de belopp årsavgift skall utgå.

Om särskild avgift för upplåtelse skall uttagas skall även den redovisas i upplåtelsehandlingen.

- § 23 Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen. Utan hinder av föregående stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.
- § 24 Den, till vilken bostadsrätt övergått, får ej vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med denna som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrätts-havarens make/maka får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Detsamma gäller om bostadsrätten övergått till person, som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren.
- § 25 Överlåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligen med angivande av köpeskillingen och lägenhetens benämning samt undertecknas av säljare och köpare. Överlåtelsehandlingen skall upprättas i tre likalydande exemplar, varav ett omgående (senast inom en vecka) sändes till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för köparen. Föreningen skall därefter omgående (inom en vecka) ta ställning till medlemskapsansökan och meddela köparen sitt beslut. Föreningen får ta ut en skälig avgift av säljaren vid överlåtelse av bostadsrätt.

Avsägelse av bostadsrätt

- § 26 Bostadsrättshavaren kan avsäga sig bostadsrätt och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen göres skriftligen hos styrelsen, sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid månadsskiftet som inträffar efter tre månader från avsägelsen, eller vid ett senare månadsskifte som angivits i avsägelse. Vid avsägelse av bostadsrätt är föreningen inte skyldig att till bostadsrättshavaren återbetala grundavgift eller andra av bostadsrättshavaren erlagda avgifter.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- § 27 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Härvid skall till lägenheten anses höra alla utrymmen och nyttigheter som står till bostadsrättshavarens förfogande. Han/hon svarar därvid för reparationer och underhåll enligt styrelsens förtydligande. Bostadshavaren svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenskada endast om skadan uppkommit genom hans/hennes vållande eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller gästar han/henne eller av annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för han/hennes räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller dock vad som sagts nu endast om bostadsrätts-havaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta. Även andra skador på föreningens fastighet eller gemensamma utrymmen än brand- eller vattenledningsskador skall ersättas av bostadsrättshavaren om han/hon varit vållande eller brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.
- § 28 Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten och dess gemensamma utrymmen i den omfattning denna skyldighet inte åvilar respektive bostadsrättshavare enligt föregående paragraf.
- § 29 Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd företaga väsentliga förändringar i lägenheten.
- § 30 Föreningen har efter tillsägelse senast tre dagar i förväg, eller i brådskande fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenhet för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.
- § 31 Bostadsrättshavare får inte utan styrelsen medgivande i andra hand upplåta lägenheten till annan än medlem.
- § 32 Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning om

bostadsrättshavaren dröjer med betalningen av månadsavgiften ("hyran"), vad beträffar bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller beträffande lokal mer än två vardagar efter förfallodagen Bostadsrättshavaren utan behövtigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand Lägenheten användes i strid med 7 kap 6 och 8 §§ bostadsrättslagen. 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 bidrager till att ohyra sprides i fastigheten. Lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 7 kap 9§ bostadsrättslagen skall iakttagas vid lägenhetens användning eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare. I strid med 7 kap 13§ bostadsrättslagen tillträden till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltigt skäl.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i 2, 3 eller 5 och 6 st ovan får ske endast om bostadsrättshavaren upplåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

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

- § 33 Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap § 29 i bostadsrättslagen. Uppstår överskott, skall detta fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till de grundavgifter som inbetalats.
- § 34 Utöver det som stadgas ovan gäller bostadsrättslagen.

Dessa stadgar är antagna vid ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2019
