

F O S S A Brf

Stadgar för Fossa Bostadsrättsförening

Antagna enhälligt 2018-10-20

FIRMA

§ 1

Föreningens namn (firma) är Fossa Bostadsrättsförening.

ÄNDAMÅL & VERKSAMHET

§ 2

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 bostadsrättsinnehavare.

FÖRENINGENS SÄTE

§ 3

Föreningens styrelse har sitt säte i Trollhättan kommun, Västra Götalands län.

RÄKENSKAP & REVISION

§ 4

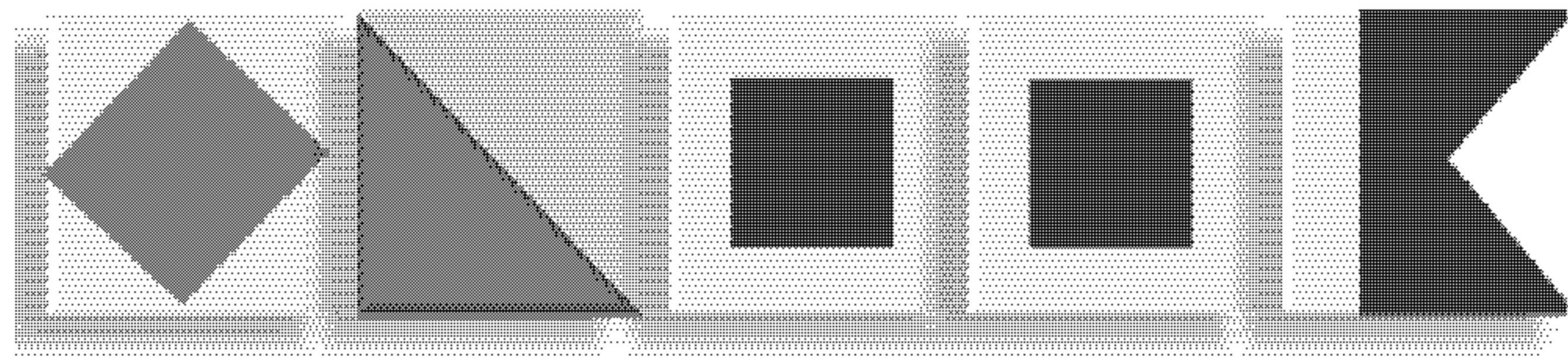
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli – 30 juni. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5

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.

§ 6

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.



F O S S A Brf

Stadgar för Fossa Bostadsrättsförening

§ 7

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens skriftliga förklaring av revisorernas gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor innan föreningsstämman.

§ 8

Ordinarie föreningsstämma ska hållas tidigast 1 september och senast före oktober månads utgång.

§ 9

Medlem som önskar få ett ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta senast 31 juni eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

§ 10

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till detta eller när minst 1/10-delar av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär detta hos styrelsen med angivande om ärende som önskas få behandlat på stämman.

§ 11

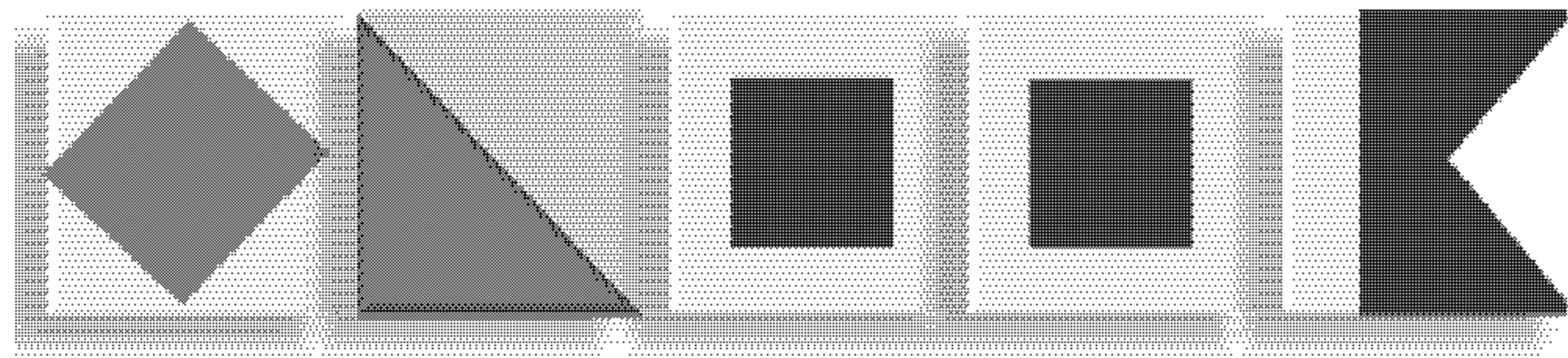
Styrelsen kallar till föreningsmöte. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom e-post eller brev på posten då medlem särskilt begärt detta. Andra meddelanden skickas till medlem genom e-post.

§ 12

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd
- 3) Val av en eller två protokolljusterare
- 4) Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen
- 7) Beslut
 - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
- 8) Fråga om styrelse- och revisorsarvoden
- 9) Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter



F O S S A Brf

Stadgar för Fossa Bostadsrättsförening

10) Val av valberedning

11) Annat ärende, som ankommer föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1 – 5 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 13

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden gentemot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

§ 14

En medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara ombud. Ett ombud får bara företräda en medlem. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades.

§ 15

Medlem får högst ta med ett biträde på föreningsstämman. Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde.

§ 16

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutades av stämman innan valet förrättades.

§ 17

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

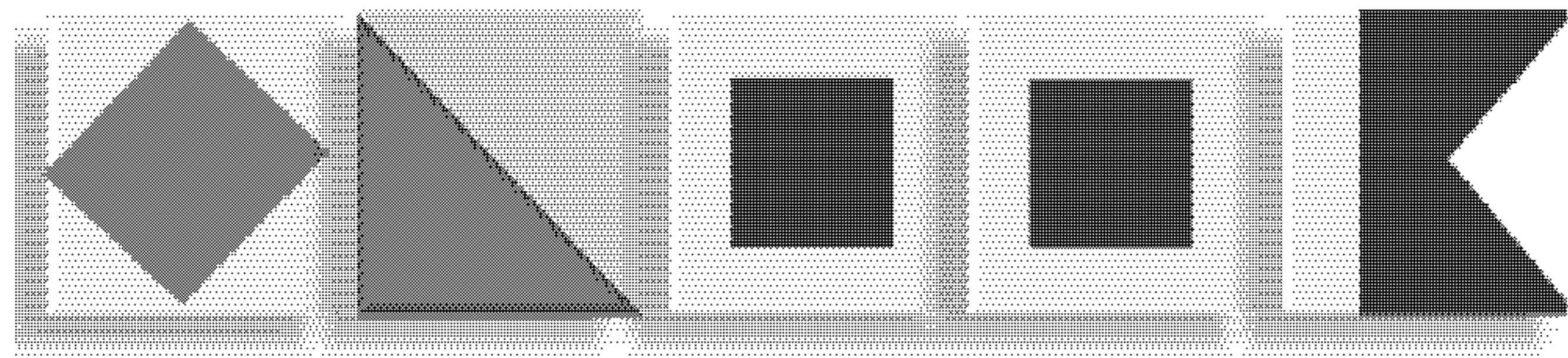
§ 18

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmar senast en vecka efter stämma.

STYRELSEN

§ 19

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



F O S S A Brf

Stadgar för Fossa Bostadsrättsförening

§ 20

Till styrelseledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§ 21

Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits eller på annan av föreningsstämman beslutad tidsperiod.

§ 22

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter gemensamt.

§ 23

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

§ 24

Styrelsen är beslutför när antalet ledamöter vid sammanträdet uppgår till minst hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än 2/3-delar av de närvarande röstat. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

§ 25

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Föreningen har rätt att behandla i förteckningen ingående personuppgifter enligt gällande lagstiftning om personuppgifter. Bostadsrättsinnehavare har rätt att på egen begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadslägenhet.

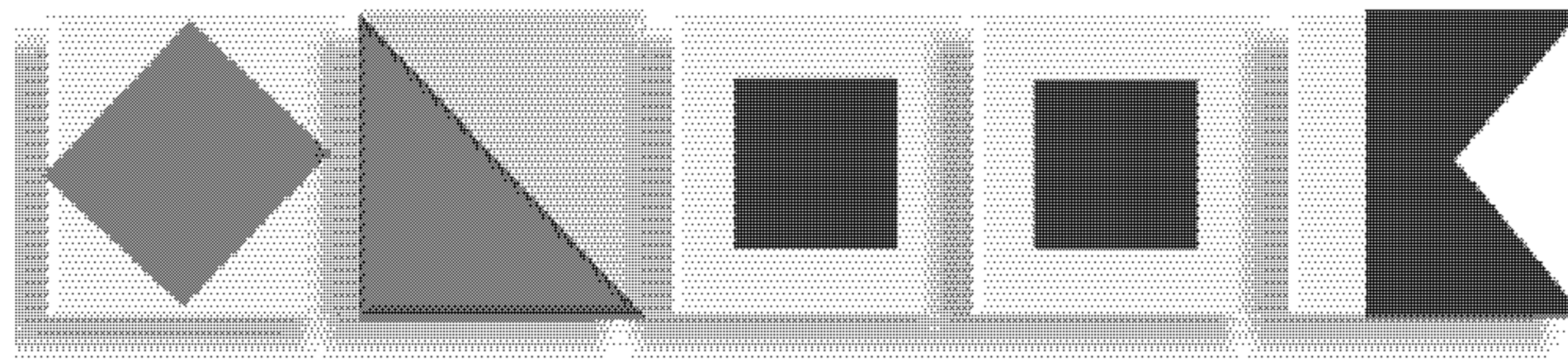
MEDLEMSKAP & ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 26

Ansökan om medlemskap i föreningen ingives skriftligen och prövas av styrelsen. Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom två (2) månader från ingiven ansökan, avgöra frågan om medlemskap.

§ 27

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person vilken erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen. Vid övertagande av bostadsrätt kan fysisk person beviljas inträde i föreningen. Bostadsrätt upplåts skriftligen. Bostadsrättsinnehavare erhåller



F O S S A Brf

Stadgar för Fossa Bostadsrättsförening

upplåtelsehandlingar som ska innehålla uppgifter om grundavgift för bostadsrätten, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift samt lägenhetens beteckning.

§ 28

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om inte annan följer av Bostadsrättslagen, 2 kap § 3-7.

§ 29

Bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt ska till bostadsrättsföreningen inlämna anmälan härom samt bifoga en kopia av överlåtelseavtalet.

§ 30

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antages till medlem i föreningen.

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

§ 31

Har den till vilken bostadsrätt överlåtit inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

§ 32

Bostadsrättsinnehavare kan avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelse görs skriftligen till styrelsen. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

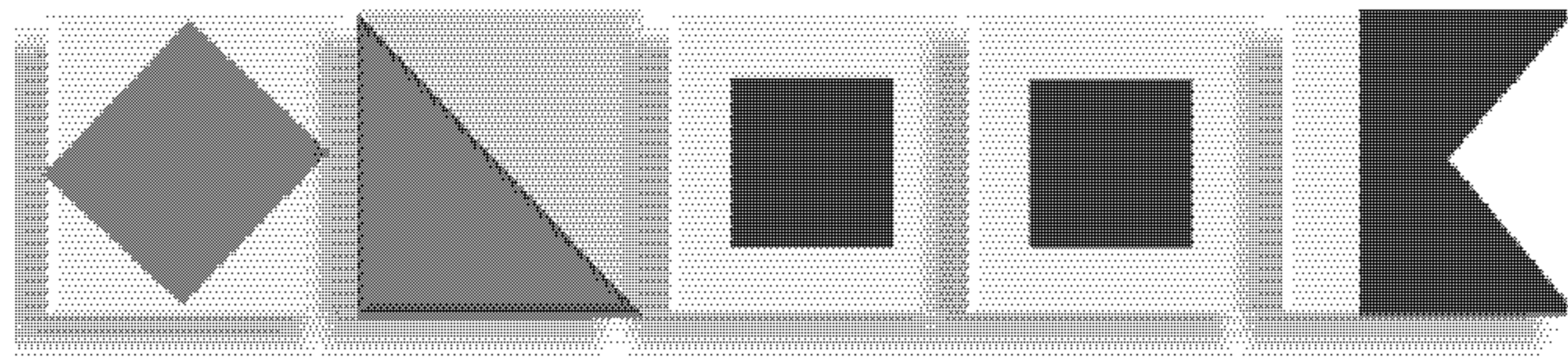
INSATS & AVGIFTER M M

§ 33

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

§ 34

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin andel av föreningens kostnader avseende drift, amorteringar,



F O S S A Brf

Stadgar för Fossa Bostadsrättsförening

skatter och avsättning till fonder samt underhåll och reparation av gemensamma byggnader och anläggningar.

Utöver årsavgift, beräknad enligt föregående stycke, ska varje bostadsrätt betala årsavgift motsvarande kostnaderna för reparation och underhåll av de i lägenheten ingående byggnaderna.

§ 35

Årsavgiften betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag på den obetalda avgiften från förfallodag till dess full betalning skett samt påminnelseavgifter enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

§ 36

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

§ 37

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt laget (1962:381) om allmän försäkring.

§ 38

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

§ 39

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

§ 40

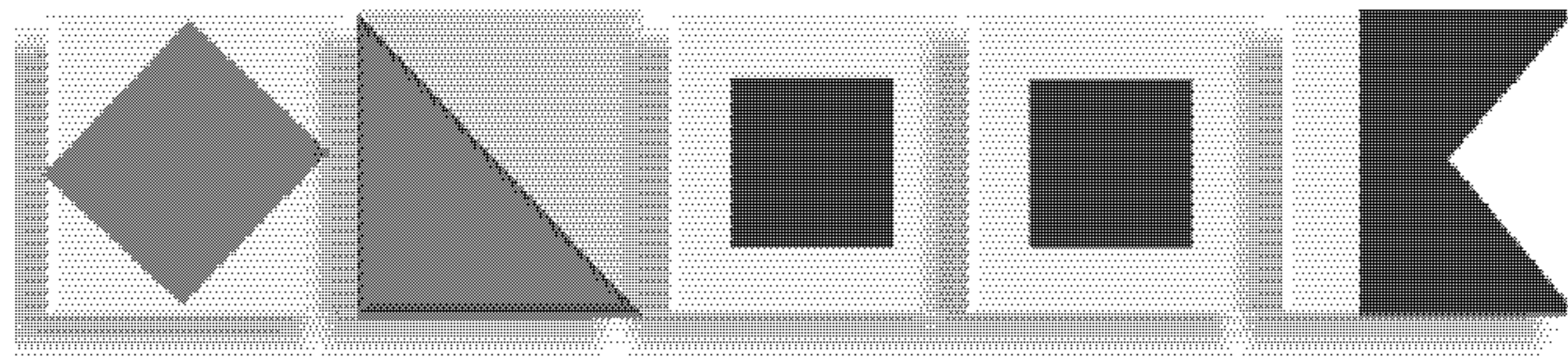
Avgifterna betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag på den obetalda avgiften från förfallodag till dess att full betalning skett samt påminnelseavgifter enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

§ 41

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.

§ 42

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



F O S S A Brf

Stadgar för Fossa Bostadsrättsförening

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER & SKYLDIGHETER

§ 43

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla den byggnad man disponerar i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar omfattar även mark som ingår i upplåtelsen. Han/hon är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för underhåll av mark och gemensamma byggnader.

§ 44

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom dennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller gästar denne eller av annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Ifråga om brandskada, som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne bör iakttä. Motsvarande resonemang äger tillämpning om det förekommer ohyra i lägenheten.

§ 45

Bostadsrättsinnehavaren disponerar förutom byggnaden/lägenheten också den mark som framgår av kartan som bilagts dessa stadgar.

§ 46

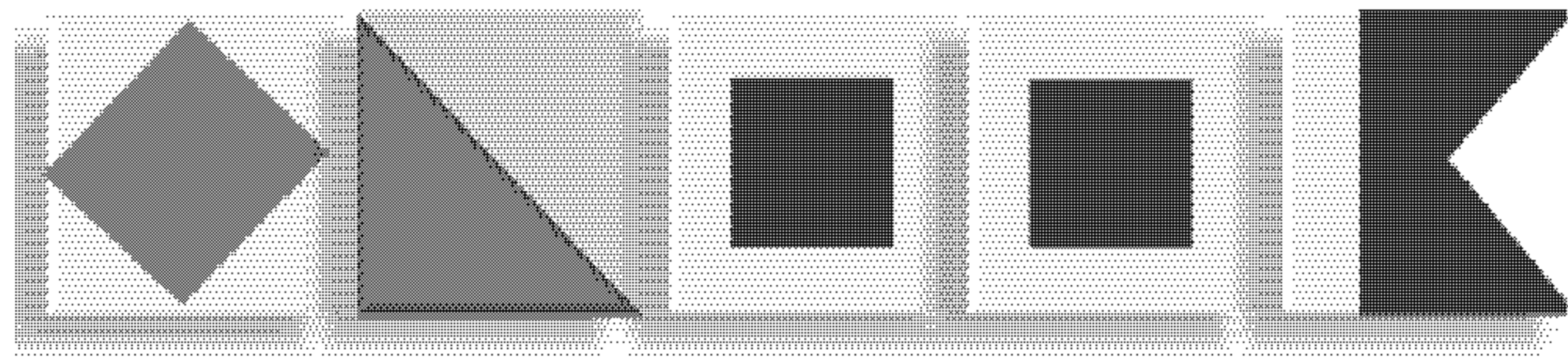
Bostadsrättsinnehavaren får sedan lägenheten tillträtts företaga förändringar i lägenheten. Avsevärda förändringar, såsom tillbyggnad, ombyggnad eller förändrad planlösning får dock endast ske om det inte medför men för föreningen eller annan medlem. Gällande lagar och förordningar ska iakttas.

§ 47

Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att försäkra allt man tillfört lägenheten efter tillträde.

§ 48

Föreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbeten som erfordras. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.



F O S S A Brf

Stadgar för Fossa Bostadsrättsförening

§ 49

Underlåter bostadsrättsinnehavare att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt första stycket (*fråga eller: enligt § 48*) har rätt till det kan tingsrätten förorda om handräckning.

§ 50

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som anges i Bostadsrättslagen, 7 kap § 11-12.

§ 51

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

§ 52

Nyttjanderätten till lägenheten, som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning:

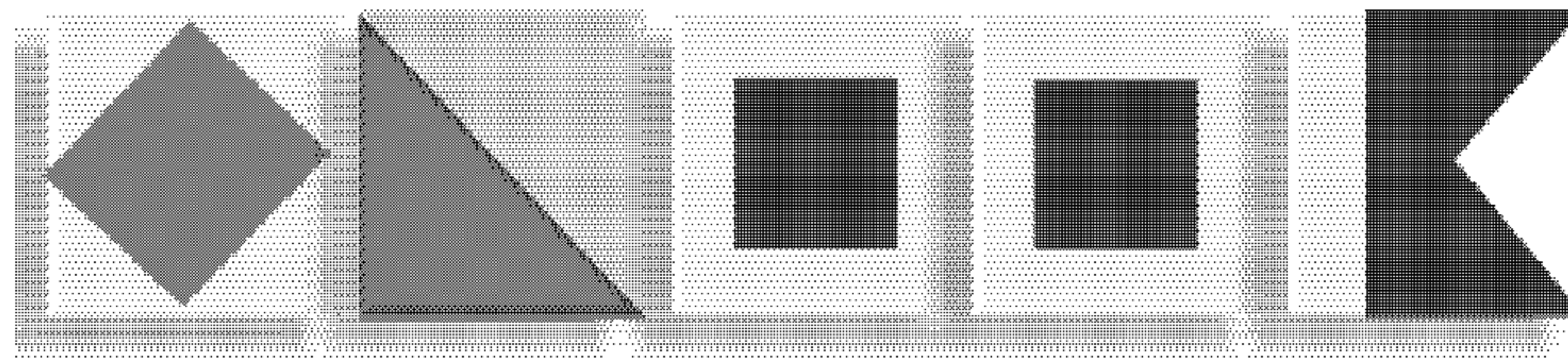
1. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det föreningen efter förfallodagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren eller den, vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter sina skyldigheter.
4. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed liknande verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 53

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som anges ovan får ske endast om bostadsrättsinnehavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 54

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet 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



F O S S A Brf

Stadgar för Fossa Bostadsrättsförening

föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

FONDER

§ 55

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen 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.

UPPLÖSNING & LIKVIDATION

§ 56

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

§ 57

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska den fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

§ 58

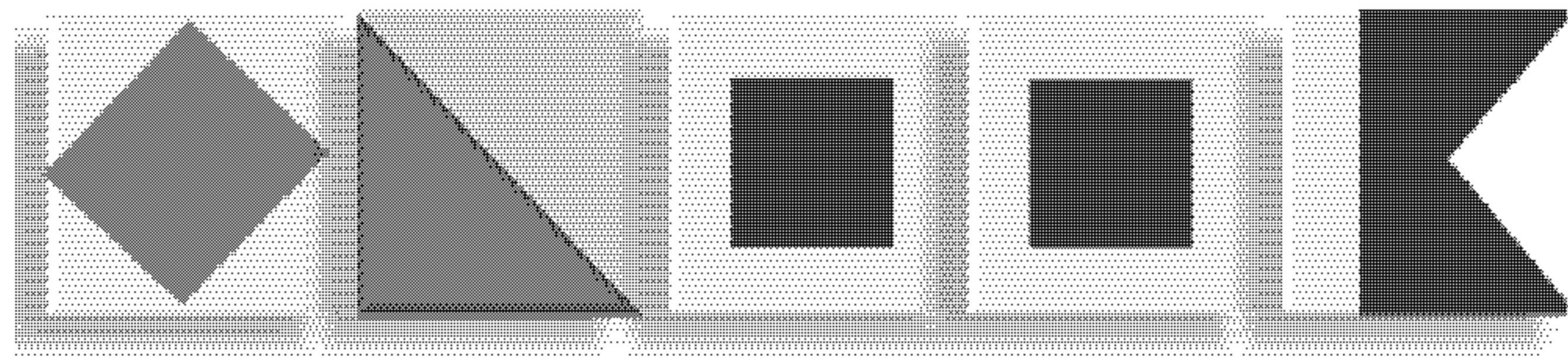
Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i Bostadsrättslagen, 5 kap ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

§ 59

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

§ 60 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av



F O S S A Brf

Stadgar för Fossa Bostadsrättsförening

de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

"Samtliga röstberättigade" är i vårt fall samtliga 19 andelar och "röstande" är de andelar som närvarar fysiskt eller via fullmakt på stämman.