

## **STADGAR för 4:e B.F. BOHUS ekonomisk förening u.p.a**

### **Föreningens ändamål, firma, säte och räkenskapsår**

- §1 Föreningens ändamål skall vara att äga och förvalta fastigheterna nr 16, 17, 18 och 19 i fjärde kvarteret Kynnefjäll, Bagaregården, Göteborg, för att däri främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.
- §2 Föreningens firma är Fjärde Bostadsföreningen BOHUS Ekonomisk Förening U.P.A. och den skall ha sitt säte i Göteborg.
- §3 Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

### **Sammanträden. rösträtt m.m.**

- §4 Föreningen skall hålla ordinarie föreningsstämma en gång årligen före 1:a maj. Vid stämman skall följande förekomma:
1. Stämmans öppnande
  2. Fastställande av dagordning
  3. Val av stämмо-ordförande
  4. Val av sekreterare
  5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt vara rösträknare
  6. Fråga om kallelse till stämman skett stadseenligt
  7. Fastställande av röstlängd
  8. Föredragning av verksamhetsberättelsen
  10. Föredragning av styrelsens årsredovisning och budget
  11. Föredragning av revisorsberättelse
  12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
  13. Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande år
  14. Val av styrelse och suppleant
  15. Val av revisorer och revisorssuppleant
  16. Val av valberedning
  17. Övriga frågor, vilka angivits i kallelsen
  18. Stämmans avslutande

- §5 Kallelse till stämman, liksom övriga meddelanden, skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar, genom utdelning, postbefordran eller via e-mail. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma. Om extra stämma skall behandla ändring av stadgarna, likvidation eller fusion skall kallelse till extra föreningsstämma utfärdas senast fyra veckor före dag då den extra föreningsstämman skall hållas.
- §6 Extra stämma skall hållas när styrelse eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på mötet.
- §7 Vill medlem få ett ärende behandlat på årsmötet, skall det anmälas skriftligen till styrelsen senast den 28 februari.
- §8 Det justerade protokollet från årsmötet skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter årsmötet.
- §9 Vid föreningsammansammanträde har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar samma lägenhet gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem har rätt att överlåta sin röst på annan medlem eller myndig familjemedlem genom undertecknad fullmakt. Fullmakt gäller högst ett år från det tecknade datumet och ombud får företräda högst en medlem.
- §10 Föreningsammansammanträdet beslut utgörs av den mening som fått minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

### Styrelsen och dess åligganden

- §11 Styrelsen väljs bland föreningens medlemmar och består av minst tre personer och en suppleant. Det åligger styrelsen att:
- föra föreningens talan
  - fullgöra de uppdrag som föreningen i laga ordning beslutar
  - noggrant vårda fastighetens ekonomi och byggnad
  - föra medlems- och lägenhetsförteckning och i den notera förekommande
  - pantförskrivningar av lägenheterna med tillhörande nyttjanderätt.
  - att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.

- föra räkenskaper och vid varje kalenderårs slut upprätta bokslut med resultaträkning och balansräkning, som jämte förvaltningsberättelse överlämnas till revisorerna senast den 31 mars påföljande år.
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen

- §12 Styrelsen väljs på årsmötet och konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två styrelseledamöter i förening.
- §13 Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten. Styrelsen skall vid sina sammanträden föra protokoll i nummerföljd och förvara dessa på ett betryggande sätt.
- §14 Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens fastigheter och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningen fastigheter. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande genomsnittlig kostnad för underhåll enligt underhållsplanen. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.
- §15 Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

### Revision

- §16 Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall granskas av två revisorer med nödigt bistånd från revisorssuppleanten, vilka väljs av ordinarie föreningsstämma.
- §17 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie årsstämma. Förekommer revisorsanmärkningar, skall styrelsen avge skriftlig förklaring som hålls tillgänglig för medlemmarna senast en vecka före årsstämman.

## Medlemskap

- §18 Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som kan fullgöra sina ekonomiska åtaganden gentemot föreningen och som ansökt om medlemskap. Denna ansökan skall tillställas styrelsen och skall för att gälla, beviljas av densamma. Som underlag för ansökan har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.
- §19 Med medlemskap skall oskiljaktigt vara förenad ständig nyttjanderätt till bostad som anges i godkänd medlemsansökan, så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt föreningens stadgar.
- §20 En lägenhet kan förvärfvas genom köp, bodelning, gåva, arv eller testamente om förvärvaren har ansökt och blivit antagen som medlem.
- §21 Överlåtelse av lägenhet via köp skall regleras genom skriftligt avtal och föregås av skriftlig ansökan om medlemskap i föreningen.
- §22 Ett dödsbo efter en avliden medlem får utöva medlemsrätten/behålla lägenheten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att redovisa till vem lägenheten fördelats, och den personen skall då söka medlemskap enligt §18. Om uppmaningen inte iakttas inom den tid som angetts av föreningen får lägenheten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.
- §23 När en lägenhet överlåtits till ny innehavare, får denne flytta in i lägenheten endast om vederbörande antagits som medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som lägenheten överlåtits till inte antas som medlem i föreningen. Utträde ur föreningen kan endast erhållas från den dag, då annan medlem antagits i den utträdessökandes ställe.
- §24 Den som en lägenhet överlåtits till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som medlem. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap, likaså om förvärvaren i strid med §20 flyttar in i lägenheten utan att ha blivit antagen som medlem.
- §25 Medlemskapet i föreningen är med de begränsningar som följer nedan förverkad, och föreningen således berättigad att säga upp medlemmen till avflyttning

1. om medlemmen dröjer med att betala årsavgiften 20 dagar efter mottagen skriftlig påminnelse från styrelsen, vilken kan utfärdas 10 dagar efter förfallodagen.
2. om medlem utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten används i strid med §31.
4. om lägenhetsinnehavaren åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt §29 vid nyttjande av lägenheten eller brister i tillsyn enligt §28 eller vanvårdar lägenheten på annat sätt.
5. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för verksamhet i vilken inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§26 Uppsägning som avses i §25 stycke 1- 4, får ske endast om medlem efter tillsägelse ej vidtar rättelse utan dröjsmål.

§27 Om föreningen säger upp medlemmen till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skadan.

### **Skötsel, underhåll och nyttjande**

§28 Medlem skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Ansvaret för medlem omfattar

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymme tillhörande lägenheten samt målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar.
- övrigt underhåll och reparationer av ledningar och installationer för vatten, avlopp, värme, gas och ventilation till de delar som befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.
- golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar fram till gemensam skorsten.
- lägenhetens inner- och ytterdörrar. glas och bågar i innerfönster samt glas i ytterfönster.
- elledningar från och med lägenhetens undercentral.

Medlem svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada endast om skadan som uppkommit har vållats genom vårdslöshet eller försummelse av ansvar enligt §29.

Föreningen ansvarar för reparationer och underhåll av vattenfyllda radiatorer inklusive reglage.

Då byte av radiator krävs bekostar föreningen ny radiator enligt den standard som beslutas av styrelsen. Medlemmen har efter godkännande av styrelsen möjlighet att installera en radiator av eget val men står då för tillkommande kostnad. Föreningen ansvarar även för målning av utsida lägenhetsytterdörr och utsida ytterfönster samt underhåll och reparationer av båge i ytterfönster.

- §29 Medlem är skyldig att vid användandet av lägenheten och andra delar av fastigheten, iaktta allt som fordras för att ej införa ohyra och i övrigt bevara sundhet och ordning. Medlem skall också tillse att detta iakttas av övriga i hushållet, gäster eller hantverkare.
- §30 Om medlem försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §28 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.
- §31 Medlem får inte inrymma utomstående personer i lägenheten eller använda lägenheten för något annat ändamål än boende om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem i föreningen.
- §32 Förändringar av lägenheten får företas först efter styrelsens godkännande när det gäller bärande delar, ledning för värme, vatten, avlopp, el eller annan åtgärd som kräver bygglöv samt väsentlig förändring av lägenheten.
- §33 Det åligger medlem att teckna och vidmakthålla hemförsäkring inklusive särskild bostadsrättsförsäkring.
- §34 Styrelsen skall äga tillträde till lägenheten för årlig tillsyn eller då någon ska utföra arbete på föreningens ansvar, likaså vid tvångsförsäljning av lägenheten. Medlemmen är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.
- §35 En medlem får upplåta sin lägenhet i andra hand, under högst två år, till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Medlemmen skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

### Avgifter

- §36 Kostnader för drift samt avsättning till fonder finansieras genom att medlemmarna

betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på lägenheterna i förhållande till dess yta och läge och skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte stämman beslutar om något annat.

- §37 Kostnader för underhåll och reparationer av fastighetens verksamhetslokaler för uthyrning, samt serviceavgifter för dessa, skall finansieras genom hyresavgifter som regleras genom hyresavtal. Hyresavtalen upprättas och undertecknas av styrelsen.
- §38 För arbete med övergång av lägenhet får överlåtelseavgift tas ut av lägenhetsinnehavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).
- §39 För arbete vid pantsättning av lägenhet får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).
- §40 Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, hushållsgas eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area samt efter faktisk kostnad avseende sotning av rökkanaler för de lägenheter som har braskamin.
- Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).
- Om en lägenhet upplåts en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader som lägenheten är upplåten.
- Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Föreningen har också rätt till ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m. m.

### Upplösning, likvidation m.m.

- §41 För försäljning, rivning eller ombyggnad av föreningens fastigheter eller för föreningens upplösning samt för beslut om ändring av dessa stadgar fordras samtliga medlemmars medgivande, eller att beslut därom fattas under två på varandra följande föreningssammanträden, därav ett ordinarie, där förslaget biträts av 3/4 av de röstande på det möte som sist hållits. Stadgeändringar gäller först efter myndighets godkännande.

§42 Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas yta och läge enligt lägenhetsförteckningen. Samma fördelning skall gälla om föreningssammanträdet beslutar om utdelning av eventuell uppkommen vinst.

### Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid årsstämma 29 april 2019 samt vid extra årsmöte 12 Oktober 2019.