

Stadgar för bostadsrättsföreningen Gyllenkrooksgatan 13:15

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gyllenkrooksgatan 13:15.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem ska tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, trosuppfattning eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till inte antas som medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

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

Föreningens löpande verksamhet samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften och budgeten är uppdelade i en driftskostnadsdel och en kapitalkostnadsdel. Årsavgiften fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrätterna i förhållande till två olika andelstal där varje bostadsrätt har ett andelstal för driftskostnader (andelstal 1) och ett andelstal för kapitalkostnader (andelstal 2).

Andelstal 1 fastställs utifrån den beräkningsgrund som framgår av den ekonomiska planen. Andelstal 1 används för att fördela på respektive bostadsrätt de driftskostnader som ingår i årsavgiften samt för avsättningar till fonder och avskrivningar. Samtliga kostnader som inte är att hänföra till kapitalkostnadsdelen enligt nedan ingår i driftskostnadsdelen. Föreningen kan ta lån i form av en rörelsekredit som får hänföras till driftsdelen. Samtliga intäkter, som inte är att hänföra till kapitalkostnadsdelen av årsavgiften, ska hänföras till driftsdelen. Överskott i driftsdelen får inte användas till kapitalkostnadsdelen.

Andelstal 2 beräknas som bostadsrätternas kvarvarande andel av låneskulderna, med hänsyn tagen till gjorda amorteringar och gjorda frivilliga kapitaltillskott. Upptagna lån (hörande till kapitalkostnadsdelen) fördelas proportionellt mot bostadsrätternas andelstal 1.

Med frivilligt kapitaltillskott avses här tillskott som anges i 46 kap 7§ inkomstskattelagen.

Andelstal 2 används som underlag för fördelning av i årsavgiften ingående räntekostnader (efter eventuella statliga räntesubventioner) och amorteringar med undantag för räntekostnader och amorteringar avseende rörelsekredit som hänförs till driftsdelen.

Andelstal 2 omräknas om frivilligt kapitaltillskott görs och andelstalet får värdet noll då bostadsrättens andel i föreningens skuld är noll. Omvänt förändras andelstalet för en bostadsrätts kapitalkostnader om föreningens belåningsgrad ökar genom upptagande av nya lån.

Överskott i kapitalkostnadsdelen får inte användas till driftsdelen.

Vid upptagande av nya lån som ska hänföras till kapitalkostnadsdelen fördelas skulden mellan bostadsrätterna i proportion mot andelstal 1.

Frivilligt kapitaltillskott till föreningen i den bemärkelse som avses i 46 kap 7§ inkomstskattelagen kan göras av bostadsrättshavare efter beslut av styrelsen i samband med att föreningens låneskuld förändras. Styrelsen beslutar om vilket totalt belopp av föreningens låneskuld som görs tillgängligt för frivilligt kapitaltillskott. Frivilligt kapitaltillskott från bostadsrättshavare ska alltid motsvara hela det belopp som vid varje tillfälle utgör bostadsrättens andel av den låneskuld som enligt styrelsebeslut gjorts tillgänglig för frivilligt kapitaltillskott. Styrelsen ska sträva efter att anpassa och avväga lånebildens så att frivilliga kapitaltillskott kan ske utan negativ påverkan för de bostadsrätter som inte gör frivilliga kapitaltillskott.

Frivilligt kapitaltillskott och omräkning av andelstal 2 medför ingen förändring av insatserna och kräver inget stämmobeslut.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen för a) löpande kostnader och b) finansiella (kapital) kostnader. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse av pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse uppgår årligen till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Avgifterna ska betalas på sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren har rätt att förvara högst en cykel per person i föreningens gemensamma cykelförråd eller på annan anvisad plats.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, el eller vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar.
Bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom ytterdörrens yttersida.
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Lister och foder.
- Innerdörrar och säkerhetsgrindar.
- Ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- Eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar.
- Ventiler och ventilationskanaler. Dock får ventiler inte flyttas, byggas in eller bytas ut utan styrelsens medgivande.
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- Installation och underhåll av obligatoriska brandvarnare. Antalet måste anpassas till lägenhetens storlek.
- Fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning. Motsvarande gäller också för balkong eller altandörr. Målning av fönster och balkong/altandörrar får endast ske med godkänd färg i vit kulör.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i separat toaletterum svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat för:

- Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt.
- Inredning och belysningsarmaturer.
- Vitvaror och sanitetsporcelain.
- Golvbrunn inklusive klämring samt regelbunden rensning av golvbrunn.
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och att droppskydd finns (i enlighet med försäkringsbolagens aktsamhetskrav).
- Kranar och avstängningsventiler.
- Handdukstork. Befintliga vattenburna handdukstorkar får inte stängas av eller flödesreduceras.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- Vitvaror.
- Köksfläkt (endast kolfilterfläkt) och ventilationsdon. Dock får ventiler inte flyttas, byggas in eller bytas ut utan styrelsens medgivande.
- Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- Kranar och avstängningsventiler.
- Att droppskydd under kyl/frys/diskmaskin/tvättmaskin finns (i enlighet med försäkringsbolagens aktsamhetskrav).

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, el eller vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen skyndsamt anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning, om lägenheten är utrustad med takterass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning av dagvatten inte hindras.

I till lägenheten hörande förråd eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

Balkongerna får inte användas som förvaringsplats. Egna installationer som måste permanent fästas i fasader eller på balkongräcken är inte tillåtna.

6 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

8 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Väsentliga förändringar ska alltid utföras av en fackman. Avstängning av gasförsörjning ska efter tillstånd från styrelsen dokumenteras av entreprenören och dokumentationen ska överlämnas till styrelsen.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, till exempel ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid en väsentlig förändring. Ändring i bärande konstruktion tillåts ej.

SUNDHET, ORDNING OCH GOTT SKICK

10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han eller hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska ha noggrann tillsyn över att detta också iakttas av de som hör till hushållet, inneboende, andrahandshyresgäster eller

gäster samt de personer som befinner sig i lägenheten eller som utför arbete för hans eller hennes räkning.

Föremål, däribland resväskor, som enligt vad bostadsrättshavaren vet eller med skäl kan misstänkas vara behäftade med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättshavaren/hyresgästen bekostar eventuell sanering.

11 §

Företrädare för föreningen och/eller hantverkare på uppdrag från föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för (exempelvis sotning, brandtillsyn, ventilationskontroll) eller har rätt att utföra enligt § 6. Om lägenheten inte är tillgänglig efter föranmälan står bostadsrättshavaren för eventuell extra kostnad. När bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

12 §

En bostadsrättshavare som kan påvisa synnerliga skäl enligt lagen får upplåta sin lägenhet i andra hand under begränsad tid till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavaren ska i god tid före uthyrningens början skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelse anges, under vilket tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

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

NYTTJANDERÄTTENS FÖRVERKANDE

13 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.
- Lägenheten upplåts i andra hand utan samtycke.
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem.
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.

- Bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han eller hon inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet som är av synnerlig vikt för föreningen.
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

15 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

16 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

17 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

18 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelse och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make/maka, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

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

19 §

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Protokollen är styrelseinterna.

20 §

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av alla ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

22 §

Styrelsen, eller av styrelsen utsedd förvaltare, ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen. Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Styrelsen ska ge var och en som begär det tillfälle att ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen.

RÄKENSKAPER OCH REVISION**23 §**

Föreningens räkenskaper omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna, som inte behöver vara medlemmar i föreningen, ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

25 §

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA**27 §**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen, tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

28 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

29 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

30 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

31 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller

genom postbefordran senast två veckor före ordinarie eller extra stämma, i båda fallen dock tidigast sex veckor före stämman.

32 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make/maka, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet ska förete en skriftlig, daterad och undertecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten ska uppvisas i original.

Medlem eller en medlems ombud får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

35 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

36 §

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

37 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus, genom utdelning i postfacken, via föreningens webbsida samt via webbportalen Vår Brf. Medlemmen är förpliktigad att hålla sig informerad även under längre frånvaro.

FONDER

38 §

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat en underhållsplan ska avsättning till fonden göras enligt planen.

VINST**39 §**

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

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M**40 §**

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

ÖVRIGT**41 §**

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 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 de röstande har gått med på beslutet.

42 §

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