

# Stadgar för Bostadsföreningen Linnéan nr. 1 upa

## Firma och ändamål

### § 1

Föreningens firma är Bostadsföreningen Linnéan nr 1 u.p.a

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Linnéan 1 i Göteborgs kommun och att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

## Medlemskap

### § 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som förvärvar eller övertar en lägenhet i föreningens hus. Juridisk person kan inte beviljas medlemskap.

Med medlemskap ska oskiljaktigt vara förenad ständig nyttjanderätt till lägenhet som anges i godkänd medlemsansökan, så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt föreningens stadgar.

Förvärv av lägenhet ska regleras genom skriftligt avtal och föregås av skriftlig ansökan om medlemskap i föreningen.

När en lägenhet överlåts till ny innehavare, får denne flytta in i lägenheten endast om hen antagits som medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som lägenheten överlåts till inte antas som medlem i föreningen.

### § 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

### § 4

Den som har förvärvat eller övertagit en lägenhet 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 ska bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

### § 5

Medlemskapet i föreningen är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen har rätt 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. Styrelsen ska dock i första hand, om medlemmen så begär, alltid erbjuda medlemmen en avbetalningsplan eller respit med att betala avgiften om medlemmen kan visa på rimliga skäl att hen inte har kunnat betala avgiften. Styrelsen är inte skyldig att erbjuda längre avbetalningsplan eller respit med att betala avgiften än 90 dagar.

2. om medlem utan styrelsens samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

3. om lägenheten används i strid med §14.

4. om lägenhetsinnehavaren åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt §11 vid nyttjande av lägenheten eller brister i tillsyn enligt §10 eller vanvårdar lägenheten på annat sätt.

5. om lägenheten används för brottslig verksamhet eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

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

## **Insats och avgifter**

### **§ 6**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften ska betalas med en tolfedel senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att medlemmarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan 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 om pantsättning.

Överlåtaren av lägenheten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

## **Medlems rättigheter och skyldigheter**

### **§ 7**

Medlem ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Medlem svarar sålunda för lägenhetens:

- Väggar, golv och tak samt underliggande: fuktisolerande skikt, lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer, svagströmsanläggningar och lägenhetens undercentral (proppskåp). Detta gäller inte reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.
- Ifråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar medlemmen för målning.

- Golvbrunnar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Medlem svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster vid normalt slitage. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Medlemmen svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom medlemmens eget vållande eller genom vårdslöshet, brist i uppsyn eller annan försummelse av någon som tillhör medlemmens hushåll eller gästar medlemmen eller av annan som hen inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för medlemmens räkning.

Ifråga om brandskada som medlemmen inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om medlemmen brustit i den omsorg och tillsyn som hen bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Medlem ansvarar för åtgärder i lägenheten, som vidtagits av tidigare lägenhetsinnehavare såsom reparationer, ombyggnad och tillbyggnad, samt underhåll och installationer.

Medlem är skyldig att delta i skötsel av gemensamma utrymmen och andra gemensamma uppgifter på det sätt som bestäms av föreningsstämman.

## § 8

Om medlem försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 7 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att 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 medlemmens bekostnad.

## § 9

Medlemmen får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för el, vatten, avlopp, ventilation eller värme, samt ingrepp i lägenhetens konstruktion. Vid osäkerhet om vad som räknas som väsentlig förändring ska styrelsen kontaktas. Medlemmen svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits.

## § 10

Medlem är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hen ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Medlemmen ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hens hushåll eller gästar hushållet eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning. Detsamma gäller även husdjur som hålls av medlemmen eller någon som hör till hens hushåll.

Föremål som enligt vad medlemmen vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

## § 11

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Medlemmen ska underrättas om detta på lämpligt sätt.

Medlem är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hens lägenhet inte besväras av ohyra.

Om medlem inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan beslutas om handräckning.

## § 12

En medlem får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke och upplåtelsen ska ske enligt föreningens policy. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

### § 12 A

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får medlem ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

## § 13

Medlemmen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Korttidsupplåtelse av lägenheten får endast ske i enlighet med föreningens policy.

## § 14

Medlem får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Detsamma gäller för biyta som förråd el dyl.

## **Styrelse och revisorer**

### § 15

Styrelsen består av minst fyra ledamöter. Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make/maka till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

### § 16

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som

biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Samtliga ledamöter ska beredas möjlighet att yttra sig i beslutsfrågor.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

#### § 17

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 01-01 - 12-31. Före mars månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

#### § 18

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen får dock in-teckna och belåna föreningens egendom.

#### § 19

Revisorer och eventuell revisorssuppleant väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

#### § 20

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast två veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet ska förekomma till behandling.

## Föreningsstämma

#### § 21

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före april månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma ska kunna anges i kallelsen till denna ska ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast två veckor innan årsstämman eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

#### § 22

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/4 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

#### § 23

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma;

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.

3. Val av stämмоordförande.
4. Val av mötessekreterare.
5. Val av två justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
8. Föredragning av revisorns berättelse.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
13. Val av styrelseledamöter
14. Val av revisorer och eventuell revisorssuppleant.
15. Val av valberedning.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 21 §.
17. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

#### § 24

Dagordningen för föreningsstämman ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Denna ska delges samtliga medlemmar genom utdelning eller genom elektroniskt meddelande eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, på föreningens hemsida eller genom utdelning eller postbefordran av brev eller genom elektroniskt meddelande.

#### § 25

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar lägenhet gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

#### § 26

Det justerade protokollet från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

### **Ekonomiskt resultat**

#### § 27

Den vinst eller förlust som uppkommer ska balanseras i ny räkning.

### **Upplösning och likvidation**

#### § 28

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

### **Ändring av stadgar**

#### § 29

Ändring av stadgarna kan ske genom

likalydande beslut på två på varandra följande ordinarie föreningsstämmor där minst två tredjedelar av de närvarande måste rösta för förändringen vid det andra tillfället eller

vid beslut på en ordinarie föreningsstämma om samtliga medlemmar är företrädde och samtliga röstar för förändringen.

### **Övrigt**

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