

Stadgar för

Femte Bostadsföreningen Bohus u p a***Föreningens ändamål***

§ 1 Föreningens ändamål är att äga och förvalta fastigheten nr 6 i kvarteret Ålleberg, Bagaregården i Göteborgs stad och att där, med ständig nyttjanderätt, bereda bostäder åt sina medlemmar.

Firma och firmateckning

§ 2 Föreningens firma är Femte Bostadsföreningen Bohus u p a.

§ 3 Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, utav den eller dem som styrelsen utser. Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar skall, för att vara giltiga, undertecknas med hela firman.

Räkenskapsår

§ 4 Föreningens räkenskaper skall omfatta kalenderår.

Styrelsen

§ 5 Föreningens angelägenheter skall skötas av en, bland föreningens medlemmar vald, styrelse på tre personer med en suppleant. Styrelsen väljs på ordinarie stämma för tiden intill dess ordinarie stämma hållits påföljande räkenskapsår efter valet. Valbar till styrelsen är även medlems äkta make eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Denna styrelse åligger:

- att föra föreningens talan

- att fullgöra de uppdrag, som föreningen i laga ordning beslutar
- att taga noggrann vård av fastigheten, såväl dess ekonomiska förvaltning som dess underhåll och skötsel
- att föra noggranna räkenskaper över föreningens verksamhet
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning samt uppgifter om pantsättning av andelsrätt
- att beräkna och fastställa årliga avgifter som krävs för en god skötsel av fastigheten
- att solidariskt ansvara för omhändertavda medel
- att väl förvara alla föreningens värdehandlingar och böcker samt
- att vid varje kalenderårs slut upprätta bokslut, utvisande såväl det gångna årets inkomster och utgifter som föreningens tillgångar och skulder och att överlämna detta till revisorerna senast den 1 februari påföljande år.

§ 6 Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Göteborg.

§ 7 Styrelsen skall sammanträda på kallelse av ordföranden samt är beslutsför endast då hela styrelsen är samlad. Suppleant inkallas vid förfall för ordinarie ledamot. Suppleant har alltid rätt att närvara vid styrelsemöten.

Beslut fattas genom enkel majoritet.

Styrelsen skall föra protokoll över möten med angivande av de beslut som fattas. Protokoll skall hållas tillgängliga för medlemmarna på begäran.

§ 8 Styrelsen äger, att i fråga om tvister eller juridiska angelägenheter anlita sakkunnigt biträde eller ombud, att ensam eller tillsammans med styrelsen föra föreningens talan.

§ 9 Den avgående styrelsen är skyldig redovisa för den nya. Vad som nu sagts gäller även avgående styrelseledamot för efterträdare inom viss funktion.

Föreningsstämma, rösträtt m.m.

§ 10 Föreningen skall hålla ordinarie stämma en gång årligen i februari månad. Vid stämman skall följande ärenden behandlas:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande på stämman
- 3 Val av protokollförare
- 4 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 5 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 6 Fastställande av dagordning
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Styrelsens förvaltningsberättelse
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om beviljande av ansvarsfrihet
- 13 Arvoden åt styrelse och revisorer
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av två revisorer och suppleanter
- 16 Stadgeenligt inkomna motioner
- 17 Övriga ärenden
- 18 Stämmans avslutande

Dessutom skall på ordinarie stämma **handläggas** de ärenden som i kallelsen angivits eller som enligt lag kan upptagas till behandling.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det eller när revisorerna eller minst 10 % av medlemmarna skriftligen så begär. Kallelse skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran kom in till styrelsen.

§ 11 Vid stämman äger varje medlem en röst. Äger flera personer gemensamt en andel har de endast en röst gemensamt. Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på maka, make, barn eller annan som stadigvarande sammanbor med medlemmen.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem som inte till fullo inbetalt förfallna avgifter äger ej rösträtt vid stämman.

Som föreningens beslut gäller den mening för vilka de flesta rösterna avgivits. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning och andra frågor av den mening som biträdes av ordföranden vid stämman.

Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutats. Medlem äger ej rösträtt i fråga om talan mot denne.

§ 12 Vill medlem i föreningens angelägenheter väcka förslag, har denna att skriftligen inkomma med förslaget till styrelsen.

§ 13 Kallelse till stämman, liksom övriga meddelanden, skall genom styrelsens försorg tillställas medlemmarna genom utdelning i medlemmarnas brevlådor i fastigheten eller genom utsändning med post. Kallelse skall ske tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma.

Kan medlem ej anträffas med kallelsen skall denna delgivas dem, som bebo hans lägenhet. Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om stämmans ändamål.

Granskning av räkenskaper och förvaltning

§ 14 Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall granskas av en eller två av föreningen utsedda revisorer. Revisorerna skall senast den 15 februari lämna revisionsberättelse för senaste års förvaltning, samt skall en gång under varje kvartal företaga granskning av styrelsens bokföring samt inkomstens och utgifters behöriga fullgörande. Revisorerna får, i den mån de finner anledning därtill, besiktiga lägenheterna samt tillse att föreningsbeslut blivit verkställda. Revisorerna skall i sin berättelse redogöra för inkomster och utgifter, tillgångar och skulder samt avge särskilt yttrande huruvida de anser att ansvarsfrihet bör meddelas styrelsen eller ej.

Inträde och avgång ur föreningen

§ 15 Till medlem i föreningen kan antagas myndig fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Har två personer förvärvat andel gemensamt skall båda antagas som medlemmar.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig å fastigheten.

Till ansökan skall bifogas bestyrkt kopia av åtkomsthandlingen.

Föreningen förbehåller sig rätten att fritt pröva ansökan om medlemskap men sådant skall ej beviljas om det kan antagas att den sökanden inte kommer att fullgöra sina skyldigheter enligt stadgarna eller i övrigt ej kommer att iakttaga sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

§ 16 Medlem, som önskar avgå ur föreningen, skall skriftligen anmäla det till styrelsen.

Medlem har rätt att själv anskaffa efterträdare till sin andel och lägenhet vilket ej får förvägras, om efterträdaren uppfyller vad som i 15 § anges, dock skall säljare och köpare invänta styrelsens prövning och beslut innan köpet avgöres. Om köpet avgöres tidigare och efterträdaren inte upptages som medlem är köpet ogiltigt.

Har överlåtelse skett skall den avgående medlemmen i skrift till styrelsen avsäga sig alla sina rättigheter i föreningen och den nytillträdande på liknande sätt förbinda sig att fullgöra alla den avgångnes skyldigheter mot föreningen. Dag, från vilken överlåtelsen skall anses ha skett, skall meddelas i ovannämnda skrift. Styrelsen utfärdar då en ny medlemsbok mot den äldre bokens återställande.

Vill avgående medlem ej själv anskaffa efterträdare till sin andel skall styrelsen offentligen utbjuda denna till försäljning, varvid formen för denna försäljning bestämmes av den avgående medlemmen eller hans rättsinnehavare. Styrelsen får endast antaga det högsta bud för andelen som i varje enskilt fall kan uppnås under förutsättning att anbudsgivaren uppfyller vad som i 15 § sägs.

Alla med försäljningen förenade kostnader betalas av den avgående medlemmen.

§ 17 Medlem kan uteslutas ur föreningen och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad:

- om medlem underlåtit att erlägga beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar efter förfallodagen
- om lägenheten av medlem upplåts utan styrelsens tillstånd i andra hand eller användes till annat ändamål än vartill den är avsedd
- om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten, för vilka bygglov eller bygganmälan erfordras
- om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten eller som sammanbor med medlemmen, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsreglerna skall iakttagas vid lägenhetens nyttjande och inte efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.

Besittningsrätten är inte förverkad och uteslutning kan inte ske om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Ingen kan med stöd av denna § uteslutas ur föreningen utan att föreningen vid sammanträde med den röstmajoritet, som för stadgeändring är föreskriven, därom beslutat.

Har medlem uteslutits ur föreningen skall hans andelsrättigheter utbjudas till försäljning på offentlig auktion, såvida han ej själv begär och godkänner annat försäljningssätt.

Utesluten medlem är skyldig att avflytta från lägenheten så snart klandertiden, enligt vad som nedan sägs, gått till ända eller, om talan väckts, vid den tidpunkt då lagakraftvunnen dom föreligger.

Utesluten medlem kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen inom en månad från det att medlemmen delgavs beslutet.

Har utesluten medlems tillgångar i föreningen realiserats äger föreningen att från denne medlems tillgodohavande gottgöra sig föreningens kostnader för andelens försäljning och nödvändig reparation samt eventuellt förfallna men ej betalda avgifter till föreningen till och med avträdesdagen.

§ 18 Avgången eller utesluten medlem är skyldig att som full betalning för sitt i föreningen inestående andelskapital och vinst åtnöjas med den betalning som i varje särskilt fall kan uppnås vid försäljning enligt bestämmelserna i 16 och 17 §§.

§ 19 Utråde ur föreningen kan endast erhållas från den dag, då ny medlem antagits i den avgåendes ställe, såvida styrelsen på grund av gällande lag ej annorlunda föranledes att besluta.

Om lägenheternas värde, andelskapital och årliga avgifter

§ 20 Lägenheternas antal inom föreningens fastighet är till antalet 14. Lägenheterna med därtill hörande utrymmen är var för sig betecknade med nummer, varvid första våningens lägenheter betecknas med nummer fr.o.m. 1 t.o.m. 5 med undantag av 2, andra våningens lägenheter betecknas med nummer fr.o.m. 6 t.o.m. 10 och tredje våningens fr.o.m. 11 t.o.m. 15. I varje våning tager nummerbeteckningen sin början vid husets gräns mot tomt nr 7 och fortsätter i nummerföljd till husets gräns mot tomt nr 13, allt i samma kvarter.

Lägenheterna är med hänsyn till sitt läge inom fastigheten, sin storlek och bekvämlighet uppskattade till följande värden:

Lägenhet nr

1, om 3 rum och kök m.m.	kr 25 000:-
3, om 1 rum och kök m.m.	6 600:-
4, om 2 rum och kök m.m.	11 350:-
5, om 2 rum, jungfrukammare och kök	12 750:-
6, om 2 rum, jungfrukammare och kök m.m.	14 700:-
7, om 2 rum och kök m.m.	12 800:-
8, om 1 rum och kök m.m.	7 200:-
9, om 2 rum och kök m.m.	12 400:-
10, om 2 rum, jungfrukammare och kök m.m.	14 100:-
11, om 2 rum, jungfrukammare och kök m.m.	14 700:-
12, om 2 rum och kök m.m.	12 800:-
13, om 1 rum och kök m.m.	7 200:-
14, om 2 rum och kök m.m.	12 400:-
15, om 2 rum, jungfrukammare och kök	14 100:-

Till lägenheterna hör källare och vindskontor, som är betecknade med motsvarande nummer, samt del i tvättstuga och övriga gemensamma utrymmen.

§ 21 För varje lägenhet utfärdas genom styrelsens försorg en med lägenhetens nummer betecknad medlemsbok, vilken därjämte skall innehålla uppgift om lägenhetens storlek, värde och läge inom fastigheten, ett exemplar av föreningens stadgar samt ett å föreningens vägnar av dess styrelse utfärdat intyg om medlemmens namn.

§ 22 Medlem erlägger vid sitt inträde i föreningen ett belopp, motsvarande 20 % på värdet enligt § 20, av den till honom upplåtna lägenheten. Detta belopp, som utgör medlemmens andelskapital i föreningen, inbetalas på det sätt som styrelsen äger att bestämma. Medlem som övertager annans andel i föreningen, erlägger det belopp, som i varje särskilt fall överenskommes mellan köpare och säljare. Andelskapital och amortering skall införas i medlemsboken.

§ 23 Medlem är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelstal delta i alla för föreningen gemensamma utgifter motsvarande föreningens beräknade utgifter för ränta på upptagna lån, utgifter för underhåll, skatter, försäkring och

andra erforderliga eller av föreningen beslutade utgifter, avsättningar till reserv och reparationsfonderna, samt amortering på föreningens lån.

Den sammanlagda årsavgiften per kalenderår får ej överstiga åtta (8) procent av lägenhetens värde. Dessa belopp, vilka kallas årliga avgifter, skall erläggas med lika delar kvartalsvis den sista dagen i månaderna februari, maj, augusti och november.

§ 24 Medlem kan vid behov, skriftligen, hos styrelsen begära anstånd med årliga avgiftens erläggande, dock under högst 90 dagar i ett sammanhang. Tillåter föreningens ekonomi är styrelsen skyldig medgiva dylikt anstånd mot erläggande av 6 % ränta per år för erhållet anstånd.

§ 25 Försummar medlem att erlägga årlig avgift gäller vad som i 17 § sägs.

§ 26 Medlem är skyldig att på egen bekostnad invändigt hålla sin lägenhet i ordentligt skick samt att underkasta sig den årliga syn, som styrelsen föranstaltar. Påvisas bristfällighet skall den genast avhjälpas, om detta ej sker skall styrelsen låta avhjälpa felen på medlemmens bekostnad.

Om fastighetens underhåll

§ 27 Allt yttre underhåll eller bristfälligheters avhjälpande i gemensamma ledningar för gas-, vatten- och avlopp eller belysning eller vid brandsyn påvisade felaktigheter eller reparationer inom gemensamma utrymmen skall bekostas av föreningen, såvida felen ej förorsakats av medlem eller personer för vilka denna svarar, vilken senare i sådant fall är betalningsskyldiga.

§ 28 Ingen får, utan styrelsens medgivande, företaga reparationer eller utföra andra arbeten inom de utrymmen eller anläggningar som enligt § 27 tillkommer föreningen att utföra.

Ständig nyttjanderätt

§ 29 Med varje lägenhet är, så länge dess innehavare fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna, förenad ständig nyttjanderätt.

Allmänna bestämmelser

§ 30 Lägenheterna får ej utan styrelsens medgivande sammanslås eller styckas och ej heller användas för annat ändamål än till vilket de upplåtits.

§ 31 Varje medlems andel i föreningens gemensamma tillgångar utgör lika stor del, som värdet av hans lägenhet utgör del av fastighetens sammanlagda värde enligt 20§.

§ 32 Medlem äger ej rätt att helt eller delvis upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Sådant tillstånd skall lämnas om medlemmen har synnerliga skäl för upplåtelsen och styrelsen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet får villkoras. Om upplåtelsen skall vara kortare tid än 6 månader föreligger ej synnerliga skäl till upplåtelsen.

Tillstånd för upplåtelse i andra hand kan lämnas avseende en period om högst ett år i taget.

Ytterligare tillstånd för tiden därefter kan lämnas men endast i period som nu sagts.

Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

§ 33 För föreningens förbindelser svara endast dess tillgångar, inklusive förfallna men ej betalda årsavgifter.

§ 34 Föreningens fastighet eller andra tillgångar få ej tagas i mät för medlems enskilda skuld. Försättes medlem i konkurs skall hans tillgångar i föreningen endast upptagas till det belopp, som de vid försäljning enligt bestämmelserna i 16 eller 17 §§ kan inbringa.

§ 35 Medlem får ej, med stöd av lag om samäganderätt av den 30 september 1904, framställa krav om fastighetens försäljning.

§ 36 Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv, testamente eller övertagande enligt lag, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i 15 §, såvida inte synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan skall göras senast sex månader efter medlemmens död om inte styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om inte lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskitte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas.

Inkommer inte ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antages

inte sökanden till medlem, kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtagas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iaktas inte detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om ej annan överenskommelse om överlåtelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

Avliden medlems dödsbo äger rätt att behålla besittningsrätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap kan ske.

Dödsboets rösträtt får utövas av boudredningsman eller av dödsbodelägarna.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad eller bodelning enligt sambolagen sin andel till andra maken eller sambon, äger denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i 15 §, såvida inte synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§ 37 Medlem är skyldig att även ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter som föreningen föreskriver.

§ 38 Inom föreningen skall finnas en reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar och en reparationsfond.

Skulle så stor vinst uppkomma något år, att föreningen beslutar om vinstutdelning, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelstal.

§ 39 För försäljning, nedrivning eller ombyggnad av föreningens fastighet eller för föreningens upplösning, samt för beslut om ändring av dessa stadgar fordras samtliga medlemmars medgivande eller att beslut därom fattas på två sammanträden, därav ett ordinarie, och på det sammanträde, som sist hållits, biträts av minst $\frac{3}{4}$ av de röstande. I övriga fall gäller som föreningsbeslut den mening, för vilken de flesta rösterna avgivits.

§ 40 Där ej annorlunda är i dessa stadgar bestämt skall föreningen efterleva de allmänna bestämmelser, som följer av lag om ekonomiska föreningar.

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt att envar erhåller så stor del av uppkommet överskott som motsvarar medlemmens andelstal.

Ovanstående stadgar har enhälligt antagits vid ordinarie föreningsstämma den 26 mars 2008.