

## **§ 1 Föreningens namn**

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Laggarebacken.

## **§ 2 Föreningens säte**

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

## **§ 3 Verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## **§ 4 Årsavgift och andelstal**

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal och på framräknat fördelningstal för den del av årsavgiften som motsvarar föreningens fastighetsskatt.

Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

Årsavgiften skall vara inbetald till föreningen senast den sista dagen i varje månad. Om inbetalning av årsavgiften är försenad med minst en vecka (förverkandefrist) riskerar medlemmen uppsägning enligt Bostadsrättslagen.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets renhållning, konsumtionsvatten och bredband/fiber kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhets andelstal.

Inom föreningen skall finnas en fond för yttre underhåll. Den del av årsavgiften som skall avsättas till denna fond skall uppgå till minst 0,3% av taxeringsvärdet. Om- eller tillbyggnader som bekostats av enskild medlem omfattas inte av föreningens fond för yttre underhåll.

## **§ 5 Andra avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättning och avgift för andrahandsupplåtelse.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelse-avgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ Social-försäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ Socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd, uthyrning under del av månad räknas som hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

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

## **§ 6 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Föreningen tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

## **§ 7 Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## **§ 8 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är 1 januari till 31 december.

## **§ 9 Föreningens vinst**

Vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

## **§ 10 Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Den ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **§ 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hålls före maj månads utgång. Vid föreningsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
2. Godkännande av röstlängden.
3. Val av justerare.
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordning.
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse.
7. Beslut om fastställande av resultatberäkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorer.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter (3-5) och styrelsesuppleanter (1-4) som ska väljas.
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisor och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga anmälda ärenden

## **§ 12 Kallelse till föreningsstämma**

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

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

## **§ 13 Medlems röst**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## **§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar hen eller av någon annan som hen inrymt i lägenhet eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### **§ 15 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

### **§ 16 Andrahandsuthyrning av lägenhet**

Bostadsrättshavare får hyra ut hela sin bostad i andra hand till annan "för självständigt brukande" endast om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavaren ska i sin ansökan hos styrelsen ange skälen för uthyrning, hyresgästens namn och under hur lång tid uthyrningen önskas pågå.

Om en bostadsrättshavare hyr ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke är detta att betrakta som en otillåten andrahandsupplåtelse. Om inte medlemmen följer styrelsens anmaning till rättelse, att omgående upphöra med den otillåtna andrahandsupplåtelsen, kan föreningen säga upp medlemmens nyttjanderätt till lägenheten.

## **§ 17 Underhåll**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande 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 föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom. Avsättning till yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

## **§ 18 Upplösning av föreningen**

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

### **Övrigt:**

För frågor som inte kan regleras enligt dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämplade författningar.