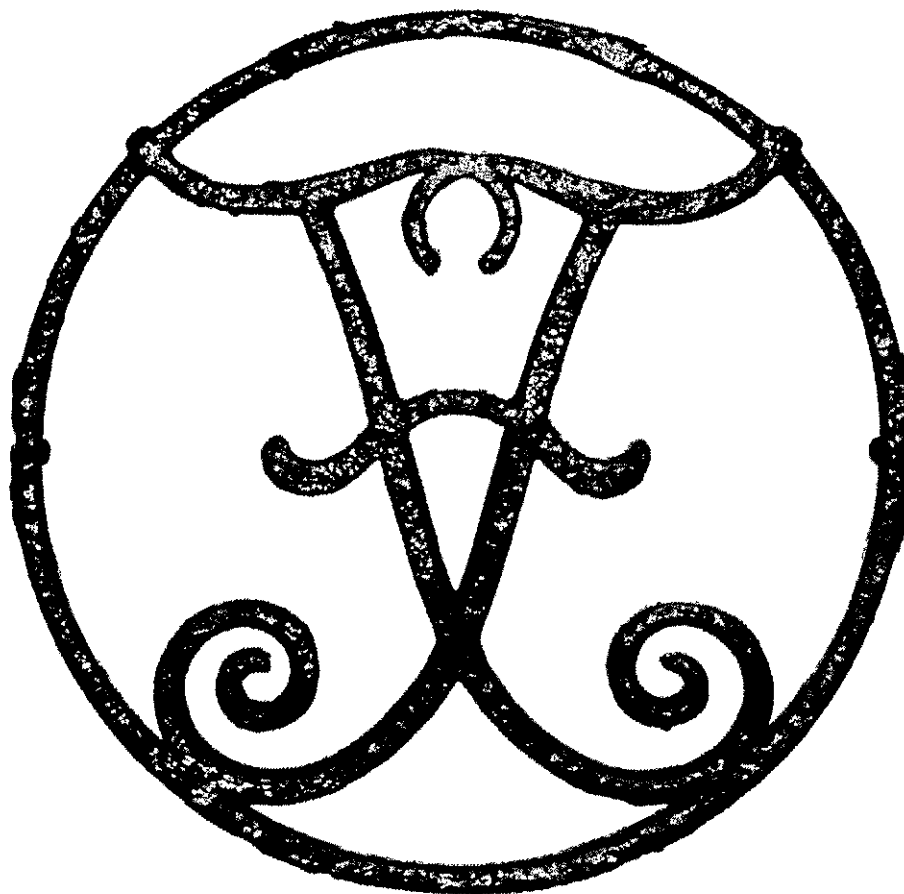
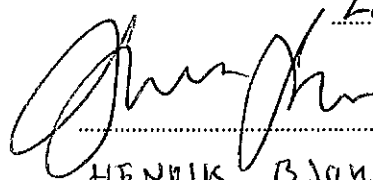


2017120704992

**STADGAR FÖR**  
**BOSTADSFÖRENINGEN FRIDHEM I LUND U P A**  
**ORG-NR. 745000-0489**



Antagna på föreningsstämma den 19/10 2017 och den 8/11 2017.

Lund 2017-11-08  
Ort & datum  
  
HENRIK BJÖRNSTÉN

  
Eva Forslund

**Registrerades av Bolagsverket 2017-12-20**

## **OM FÖRENINGEN**

### **§ 1 Föreningens firma & säte**

Föreningens firma är Bostadsföreningen Fridhem i Lund upa. Styrelsen har sitt säte i Lund.

### **§ 2 Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. Upplåtelse får ej ske till annan än medlem i föreningen. Nyttjanderätten är knuten till en bestämd angiven del av fastigheten (lägenhet).

### **§ 3 Medlemskap**

Inträde i föreningen kan beviljas den som:

- kommer att erhålla nyttjanderätt av bestämd angiven del av fastigheten genom upplåtelse, eller
- övertar andel i föreningen med tillhörande nyttjanderätt till lägenhet i fastigheten

Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig och egenhändigt undertecknad.

Har en andel i föreningen överlåtits till ny innehavare, får denne utöva nyttjanderätten till lägenheten endast om han eller hon är eller antas som medlem i föreningen. Föreningen godkänner maximalt tre andelsägare per lägenhet.

Den till vilken andel överlåtits får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan tänkas nöjas med honom eller henne. Har lägenhet övergått från medlem till närstående som sammanbott med medlemmen får medlemskap ej vägras.

### **§ 4 Formkrav vid överlåtelse**

Ett avtal om överlåtelse av andel i föreningen med tillhörande nyttjanderätt till lägenhet ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Om den som lägenheten övergått till nekas medlemskap i föreningen är överlåtelsen ogiltig.

### **§ 5 Familjerättsliga förvärv**

Om en andel i föreningen med tillhörande nyttjanderätt till lägenhet överlåtits genom arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap föreningen har förvärvat nyttjanderätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får andelen i föreningen med den tillhörande nyttjanderätten till lägenheten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

### **§ 6 Avgifter**

Årsavgiften fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andel i föreningen (andelstal). Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet. Storleken på årsavgiften fastställs av föreningsstämman.

Styrelsen får besluta att ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut från styrelsen. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

## **FÖRENINGSTÄMMAN**

### **§ 7 Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från 1/1 – 31/12.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisningen. Årsredovisningen består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och eventuella tilläggsupplysningar.

### **§ 8 Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

### **§ 9 Motioner**

Medlem som önskar att ett visst ärende behandlas på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

### **§ 10 Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse samt andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för föreningen.

### **§ 11 Dagordning**

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande och protokollförare
3. Upprättande och fastställande av förteckning över närvarande medlemmar (röstlängd).
4. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två justerare, tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
8. Genomgång av styrelsens årsredovisning
9. Genomgång av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Fastställande av budget och årsavgift
17. Övriga anmälda ärenden som angivits i kallelsen
18. Föreningsstämmans avslutande

#### **Extra föreningsstämma**

På extra föreningsstämma ska kallelse, utöver punkt 1-7 samt 18 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

#### **§ 12 Rösträtt, ombud & biträde**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst, men endast de medlemmar som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigade. Om flera medlemmar innehar en andelsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera andelsrätter i föreningen har medlemmen en röst.

En medlems rösträtt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag, eller genom ombud. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem har rätt att anlita sin make, sambo, en annan medlem eller en ställföreträdare för en annan medlem som ombud. En medlem har dessutom alltid rätt att anlita myndig person som är boende inom fastigheten (folkbokförd) som ombud.

Juridisk person utövar sin rösträtt genom ställföreträdare eller valfritt befullmäktigat ombud.

Ett ombud ska lämna in en skriftligt daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

En medlem har rätt att medföra ett valfritt biträde.

#### **§ 13 Röstning**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag (1987:667) om ekonomiska föreningar.

#### **§ 14 Protokoll vid föreningsstämma**

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. I protokollet ska antecknas vilka beslut som föreningsstämman har fattat. Om ett beslut har fattats genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Har en röstlängd upprättats, ska denna tas med i eller läggas som en bilaga till protokollet.

Protokollet ska undertecknas av ordföranden och av föreningsstämman utsedda justerare, samt anslås i enlighet med lag (1987:667) om ekonomiska föreningar.

## STYRELSE, REVISION & VALBEREDNING

### § 15 Styrelse

Styrelsen består av tre ordinarie ledamöter samt två suppleanter, vilka väljs vid föreningsstämman. Valbar till styrelseledamot och suppleant är medlem i föreningen, make/maka/sambo eller annan närstående som är varaktigt sammanboende med medlem i föreningen.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Val ska ske så att högst två ordinarie ledamöter och en suppleant avgår samtidigt.

### § 16 Styrelsens konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person styrelsen utsett.

### § 17 Styrelsens sammanträde

Styrelsen ska sammanträda efter ordinarie ledamots kallelse. Vid styrelsens sammanträde ska föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

Suppleanter äger rätt att delta i överläggningarna, men ej i besluten.

### § 18 Styrelsens beslutförhet

Styrelsen är beslutför när minst två av de tre styrelseledamöterna är närvarande vid sammanträdet och är eniga om besluten. När hela styrelsen är närvarande vid sammanträdet gäller majoritetsprincipen vid styrelsens beslut.

### § 19 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara två, jämte en suppleant, som väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska lämna en skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Styrelsen ska hålla årsredovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

## FONDERING OCH UNDERHÅLL

### § 20 Avsättning till fastighetsunderhåll

Föreningen ska ha en fond för fastighetsunderhåll. Avsättning för underhåll bör göras enligt en av styrelsen upprättad underhållsplan.

### **§ 21 Över- och underskott**

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

## **BOENDEFRÅGOR**

### **§ 22 Lägenhetsförteckning**

Föreningen skall genom styrelsens försorg föra förteckning över de lägenheter som är upplåtna med nyttjanderätt.

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange:

1. lägenhetens beteckning,
2. andelsägares namn,
3. insatsen och andelstalet i föreningen.

Vid överlåtelse av en andel i en bostadsförening skall styrkt avskrift av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Dagen för anteckning skall anges.

### **§ 23 Utdrag ur lägenhetsförteckning**

Andelsägaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande den lägenhet som han eller hon innehar. Utdraget skall avse de uppgifter som enligt § 22 skall anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet skall anges i utdraget.

### **§ 24 Medlemmarnas ansvar**

Medlemmen ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte till lägenheten hörande vinds- och källarutrymmen i gott skick. Det innebär att medlemmen ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Medlemmen ska teckna försäkring som omfattar medlemmens underhålls och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Medlemmen ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilationer och anordning för informationsöverföring.

För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 28.

De åtgärder medlemmen vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

#### **Till lägenheten hör bland annat:**

1. Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Medlemmen ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. Icke bärande innerväggar,
3. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys & tvättmaskin; medlemmen svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. Lägenheternas innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm och tätningslister samt beslag, handtag, lås och nycklar till ytterdörr,
5. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,

6. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; föreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
7. Målning av radiatorer och värmeledningar,
8. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
9. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
10. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
11. Eldstäder och braskaminer,
12. Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
13. Säkringsskåp, samtliga synliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
14. Brandvarnare, samt
15. Elburen golvvärme och handdukstork som medlemmen försett lägenheten med.

Ingår i nyttjanderätten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har medlemmen samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan.

Om lägenheten är utrustad med balkong eller altan svarar medlemmen för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar medlemmen för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt föreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska medlemmen därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är medlemmen skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Medlemmen är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrusning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

#### **§ 25 Föreningens ansvar**

Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom, med undantag för medlemmens ansvar enligt § 24, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Föreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
3. Radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med, samt
4. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. Lägenhetens ytterdörr med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn och brevinkast.

#### **§ 26 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra**

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar medlemmen endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614). Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

#### **§ 27 Avhjälpan av brist**

Om medlemmen försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på medlemmens bekostnad.

### **§ 28 Ingrepp i lägenhet**

Medlemmen får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

1. Ingrepp i en bärande konstruktion,
2. Ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten (med en sådan förändring avses bl.a. rivande och upptagande av vägg eller dörr).

### **§ 29 Användning av lägenheten**

Vid användning av lägenheten ska medlemmen se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Medlemmen ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Medlemmen ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till medlemmens hushåll, de som besöker medlemmen som gäst, någon som medlemmen har inrymt eller någon som på uppdrag av medlemmen utför arbete i lägenheten.

Föreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Medlemmen ska följa föreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen ge medlemmen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om medlemmen sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om medlemmen vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

### **§ 30 Tillträde till lägenheten**

Företrädare för föreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när medlemmen försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

Föreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om medlemmen inte lämnar tillträde när föreningen har rätt till det kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

### **§ 31 Andrahandsupplåtelse**

En medlem får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till maximalt 12 månader vid varje tillfälle och ska lämnas om medlemmen har starka skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Med starka skäl avses t ex:

- Arbete/studier på annan ort
- Längre utlandsvistelse
- Militärtjänstgöring
- Provboende som sambo

### **§ 32 Inrymmande av utomstående**

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



### § 33 Ändamål med lägenheten

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

### § 34 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till lägenheten är förverkad och föreningen är berättigad att säga upp medlem till avflyttning:

1. Om medlemmen dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen, eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. Om medlemmen utan styrelsens tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. Om lägenheten används i strid med §§ 32-33,
4. Om medlemmen eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om medlemmen genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om medlemmen eller den som lägenheten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer föreningens ordningsregler,
6. Om medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till tillträde enligt § 30, och medlemmen inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. Om medlemmen inte fullgör skyldighet som åligger denne och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig. Uppsägning på grund av förhållande som avses i punkterna ovan får ske endast om medlemmen underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

### ÖVRIGT

#### § 35 Föreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande belåna, pantsätta eller avhända föreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

#### § 36 Upplösning

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andel enligt lägenhetsförteckningen.

#### § 37 Lagstiftning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller i första hand lag (1987:667) om ekonomiska föreningar, samt övrig aktuell lagstiftning.