

Stadgar för Brf Engeströmska lyckan

Antagna den 31 maj 2018

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Engeströmska lyckan.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler för nyttjande och utan tidsbegränsning.

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

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

§ 4 Medlemskap

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om innehavaren antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka skriftligen om medlemskap på sätt som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandlingen som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Detta gäller även vid byte, gåva och motsvarande.

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 för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättsföreningens lägenhet har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får ej vägras medlemskap i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller sådana sambopar på vilka lag om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

§ 5 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Årsredovisningen skall alltid vara tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före årsstämman.

Revisionsberättelsen ska vara klar senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 6 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast 1 april och senast 30 juni. Medlem som önskar anmäla ärenden (motion) till stämman ska anmäla det senast den 1 mars eller den senare tidpunkt som styrelsen beslutar.

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 behandlas på stämman.

Senast tre veckor efter föreningsstämma ska justerat protokoll finnas tillgängligt för medlemmarna.

§ 7 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om de ärenden och samtliga beslutspunkter som ska förekomma. Kallelsen till ordinarie stämma ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före föreningsstämman. Kallelse till extra föreningsstämma ska ske senast två veckor före stämman.

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

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängden
3. Val av ordförande vid stämman och val av protokollförare
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. Fastställande av dagordningen
7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen samt beslut om resultatdisposition
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
10. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
12. Val
 - Ordförande eller kassör beroende på respektive mandatperiod
 - Övriga styrelseledamöter
 - Styrelsesuppleanter
 - Revisorer
 - Eventuella revisorssuppleanter
 - Valberedning
15. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende/motion
16. Avslutande av stämman

§ 9 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera bostadsrätter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

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 bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Föreningsstämman kan besluta att den som ej är medlem har rätt att närvara vid förhandlingarna. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid stämman.

§ 10 Röstning

Föreningsstämman beslutar utgående av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal av den mening som mötesordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs frågan genom lottning. Stämмоordföranden eller stämman kan besluta om slutna omröstning. Vid personval skall alltid slutna omröstning genomföras på begäran.

För vissa beslut fordras särskild majoritet enligt bestämmelser i Bostadsrättslagen.

§ 11 Jäv

Medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga som rör:

1. Talan mot sig själv
2. Befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen

§ 12 Begärd upplysning på stämma

Om medlem begär upplysning på stämman som styrelsen anser inte kan lämnas utan nackdel för föreningen, ska den som ställt frågan omedelbart upplysas om detta. Om frågeställaren så begär, ska därefter revisorerna få frågan inom två veckor, och dessa i sin tur avge sitt yttrande till styrelsen för behandling inom ytterligare två veckor.

§ 13 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst två styrelsesuppleanter. Ordförande, kassör, övriga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman med en mandatperiod på två år. Ordförande och kassör väljs för olika mandatperioder. Övriga styrelseledamöters mandatperiod fördelas så att halva styrelsen står på omval vid varje ordinarie stämma.

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

§ 14 Styrelsemöte

Kallelse till styrelsemöte ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga styrelseledamöter samt suppleanter senast en vecka innan utsatt möte. Med kallelsen ska förslag på dagordning bifogas.

För att styrelsen ska vara beslutsfär krävs att minst tre ledamöter är närvarande vid mötet. Beslut i styrelsen fattas med enkel majoritet. Vid omröstning i styrelsen har ordföranden utslagsröst när antalet röster är lika.

Mötesprotokoll skall föras och finnas tillgängligt för övriga medlemmar, vanligtvis inom en vecka efter mötet.

§ 15 Teckningsrätt

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller de som styrelsen utser, två i förening.

§ 16 Revisorer

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

§ 17 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättsinnehavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Andrahandsuthyrning beviljas normalt maximalt högst ett år. Därefter ska ny ansökan och ny prövning göras.

Avgift för andrahandsuthyrning framgår av § 19

§ 18 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 19 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Avgifternas storlek bestäms av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (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)

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

§ 20 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.

För efter upplåtelsen tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av balkong o dyl utgår särskild ersättning för framtida underhåll som bestäms av styrelsen. Ersättningen ska uppgå till maximalt 2,5% av för vart år gällande prisbasbelopp.

§ 21 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 20. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Inom föreningen ska bildas följande fond: - Balkongfond. Till balkongfond ska avsättas de särskilda ersättningar som enligt §20 utgår för fond.

§ 22 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 reparations-skyldighet.

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, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens 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 bostadsrättshavaren borde iakttagit.

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

§ 23 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas 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.

§ 24 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.