STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MALMÖ – MORKULLAN

1 FÖRENINGENS NAMN

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Malmö – Morkullan.

2 ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET

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

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

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast två månader från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

5 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 andelstal, 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.

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutat annat skall, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i före-

kommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

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.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats inbetalats till föreningen, om inte styrelsen har medgivit annat.

6 ANDRA AVGIFTER

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut 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 tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

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

7 STYRELSE

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sex styrelseledamöter med lägst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet, av styrelsens ledamöter två i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller annan företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen ska fortlöpande företa nödvändiga besiktningar av föreningens egendom och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

8 REVISORER

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

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom trettio dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring till stämman.

9 RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

10 ÅRSREDOVISNING

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

11 ÄRENDEN PÅ ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång, dock tidigast två veckor efter det att revisorerna har överlämnat sin berättelse. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

(a) val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare,
(b) godkännande av röstlängden,
(c) val av en eller två justeringsmän,
(d) frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning,
(e) fastställande av dagordningen,
(f) styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen,
(g) beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras,
(h) beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna,

(i) frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna,
(j) beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas,
(k) val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter,
(l) val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter,
(m) val av valberedning samt
(n) övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

12 KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA OCH ANDRA MEDDELANDEN

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

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.

13 MEDLEMS RÖST

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast 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 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.

Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval påkallar sluten omröstning.

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 reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bos-

tadsrättshavaren 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:

(a) rummens väggar, golv och tak,
(b) inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten,
(c) glas i fönster och dörrar och
(d) 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 vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten 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 han 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.

15 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.

16 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.

17 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 § 16. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

18 UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN

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

19 ÖVRIGT

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