

# STADGAR

Brf DRÖMMEN 8

Org: 769623-3852

## Innehåll

|   |   |
|---|---|
| § 1 Föreningens namn .....  | 3 |
| § 2 Ändamål och verksamhet .....  | 3 |
| § 3 Medlemskap .....  | 3 |
| § 4 Övergång av bostadsrätt .....   | 3 |
| § 5 Föreningens säte .....  | 3 |
| § 6 Insats och årsavgift.....   | 4 |
| § 7 Andra avgifter .....  | 4 |
| § 8 Styrelse .....  | 4 |
| § 9 Revisorer .....   | 4 |
| § 10 Räkenskapsår .....   | 5 |
| § 11 Årsredovisning .....   | 5 |
| § 12 Ärenden på ordinarie föreningsstämma .....                                       | 5 |
| § 13 Kallelse till föreningsstämma, extra föreningsstämma, och andra meddelanden..... | 5 |
| § 14 Medlems röst.....  | 6 |
| § 15 Bostadsrättshavarens ansvar .....  | 6 |
| § 16 Andrahandsuthyrning.....   | 7 |
| § 17 Förändring i lägenhet .....  | 7 |
| § 18 Underhåll .....  | 8 |
| § 19 Fonder.....  | 8 |
| § 20 Upplösning av föreningen .....   | 8 |
| Övrigt.....   | 8 |

## **§ 1 Föreningens namn**

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Drömmen 8.

## **§ 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. Endast fysisk person kan vara medlem.

## **§ 3 Medlemskap**

Inträde i föreningen kan endast beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap. §5 bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som skall innehålla uppgifter om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller antal rum. Vidare skall anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenat med upplåtelsen skall dessa också anges. Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap. bostadsrättslagen. Styrelsen äger ej rätt att bevilja juridisk person medlemskap.

## **§ 4 Övergång av bostadsrätt**

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt, dock ej till juridisk person, överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen skall bifogas ansökan. Ansökan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen vara försedd med medlemmens underskrift.

## **§ 5 Föreningens säte**

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

## **§6 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 bära sin del av föreningens löpande utgifter, 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 en del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

## **§ 7 Andra avgifter**

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

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 3,5 % 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 1,5 % 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.

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

## **§ 8 Styrelse**

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

## **§ 9 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.

## **§ 10 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är 1 januari- 31 december.

## **§ 11 Årsredovisning**

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

## **§ 12 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande och protokollförare vid föreningsstämman.
2. Godkännande av röstlängden.
3. Val av en eller två justerare.
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
13. Val av valberedning.
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

## **§ 13 Kallelse till föreningsstämma, extra 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 sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl för det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och 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.

## **§ 14 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. Endast en annan medlem eller medlemmens partner, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## **§ 15 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.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad ersätta förlorande nycklar som tilldelats dem. Styrelsen hanterar beställandet av förlorade nycklar.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig till 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 med än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren svarar inte för de reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med. 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.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de ordningsregler som gäller för föreningens medlemmar och dess boende. Bostadsrättshavaren ansvarar också för att eventuella inneboende och gäster till bostadsrättshavaren följer dessa regler under sin vistelse i lägenheten. Vid andrahandsuthyrning är det aktuell bostadsrättshavare som ansvarar för att hyresgäster följer ordningsreglerna.

Ordningsregler för bostadsrättsföreningen och dess medlemmar bestäms av styrelsen och delges samtliga medlemmar genom utskick, alternativt anslag på lämplig plats i fastigheten. Det är varje enskild medlems skyldighet att ta del av dessa regler. Upprepade förseelser och /eller brott mot ordningsreglerna kan få rättsliga konsekvenser, se ordningsreglerna.

### **§ 16 Andrahandsuthyrning**

Generellt gäller att uthyrning och upplåtelse i andra hand av föreningens lägenheter och lokaler ej är tillåtet. Det är styrelsen som beslutar om uthyrning/upplåtelse ändå får ske, och då endast för kortare period. Uthyrning i andra hand kan tillåtas om aktuell medlem t.ex. ämnar bo på annan ort under begränsad tid, dock maximalt sex månader, t.ex. pga. arbete.

Tillstånd för uthyrning i andra hand medges ej:

- Vid kortare resor.
- För att bedriva näringsverksamhet.
- För allmän uthyrning till andra boende.
- Till juridisk person.

Bostadsrättsinnehavare skall skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall skälet till upplåtelsen anges samt till vem lägenheten skall upplåtas. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

### **§ 17 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Även ingrepp i ventilations- och rökkanaler och eldstad, samt åtgärder som påverkar brandskyddet kräver godkännande från styrelsen. Samtliga större förändringar (t.ex. ombyggnad av badrum, kök, förändring av planlösning) av lägenheterna skall godkännas och bokföras i ett styrelseprotokoll innan dessa genomförs. Skulle förändringar i lägenheten inte godkännas av styrelsen, kan bostadsrättshavaren ansöka om tillstånd hos hyresnämnden i stället.

Om ändringar sker utan tillstånd från styrelsen förverkas bostadsrätten om ändringarna inte ses som ringa och bostadsrättshavaren inte vidtar rättelse efter anmaning, eller får tillstånd av hyresnämnden.

### **§ 18 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.

### **§ 19 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. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

### **§ 20 Upplösning av föreningen**

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

### **Övrigt**

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