

## Stadgar

### § 1. Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Södra Promenaden 57.

### § 2. Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, 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 genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### § 3. Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

### § 4. Prövning av medlemskap

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

### § 5. Insats, andelstal, årsavgift och andra avgifter

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas två andelstal, ett andelstal för driftskostnaden och ett andelstal för kapitalkostnaden. Årsavgiften och budgeten är uppdelad i en driftskostnadsdel och en kapitalkostnadsdel.

Insats för lägenheten beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman. Regler för giltigt beslut följer av bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek, Årsavgiften betalas i förskott månadsvis senast den sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjesmålsränta enligt räntelagen på den obetalade avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Bostadsrättsinnehavares förbrukning av elektricitet ersätts enskilt av bostadsrättsinnehavaren.

Upplåtelseavgift, får tas ut av förvärvaren med högst 2,5 % av socialförsäkringsbalkens prisbasbelopp och pantsättningsavgift med högst 1 % av samma prisbasbelopp.

## **§ 6 Andelstal och frivilligt kapitaltillskott**

Varje bostadsrätt har ett andelstal för driftskostnader och ett andelstal för kapitalkostnader som grund för fördelningen av årsavgift för drifts- respektive kapitalkostnader. Andelstalen ska anges i lägenhetsförteckningen.

### ***Andelstal för driftskostnader***

Den ursprungliga grunden för beräkning av andelstal för driftskostnader framgår av den ekonomiska planen. Ändring av andelstalen ska alltid beslutas av föreningsstämman.

Om ett sådant beslut innebär ändring av något andelstal för driftskostnader och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen för driftskostnader blir beslutet giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har ställt sig bakom beslutet.

Andelstalen för driftskostnader används som underlag för fördelningen av de driftskostnader, avskrivningar och eventuella avsättningar till fonder som ingår i årsavgiften. Samtliga kostnader som inte är att hänföra till kapitalkostnadsdelen ingår i driftkostnadsdelen. Samtliga intäkter, som inte är att hänföra till kapitalkostnader av årsavgiften, ska hänföras till driftsdelen. Överskott i driftsdelen får inte användas till finansiering av kapitalkostnadsdelen.

### ***Andelstal för kapitalkostnader***

Andelstalen för kapitalkostnader beräknas utifrån andelstalen för driftskostnader så att de med hänsyn till frivilliga kapitaltillskott motsvarar varje bostadsrätts andel i vad som återstår att betala av föreningens skulder. Med frivilligt kapitaltillskott avses här tillskott som regleras av inkomstskattelagen. Andelstalen för kapitalkostnader används som underlag för fördelning av i årsavgiften ingående räntekostnader (efter eventuella subventioner) och amorteringar.

Andelstalen för kapitalkostnader omräknas för samtliga bostadsrätter som har andel i föreningens skuld när frivillt kapitaltillskott görs för någon bostadsrätt. Skuldandelen uttryckt i kronor och avgiften för kapitalkostnader påverkas då bara för de bostadsrätter som gör kapitaltillskott. När en bostadsrätt efter kapitaltillskott inte har kvar någon andel i föreningens skuld är andelstalet för kapitalkostnader 0 %. Andelstalen för kapitalkostnader förändras för samtliga bostadsrätter om föreningens belåningsgrad ökar genom upptagande av nya lån. Överskott i kapitalkostnadsdelen får inte användas till driftkostnadsdelen.

### ***Frivilligt kapitaltillskott***

Frivilligt kapitaltillskott till föreningen i den bemärkelsen som avses i inkomstskattelagen kan göras av bostadsrättsinnehavare vid den tidpunkt styrelsen beslutar. Frivilligt kapitaltillskott ska motsvara antingen hela eller del av det belopp som är hänförligt till bostadsrättsandelen av föreningens skuld. De totala frivilliga kapitaltillskotten som görs vid en inbetalningstidpunkt får inte överstiga summan av rörliga lån och lån med utgående bindningstid vilka är tillgängliga för lösen utan att någon ränteskillnadsersättning uppkommer.

Om styrelsen trots ovanstående finner att det uppkommer någon kostnad för föreningen eller medlemmarna som inte har gjort frivilliga kapitaltillskott med anledning av frivilliga kapitaltillskott och nedamortering av föreningens skuld kan styrelsen besluta att det skall utgå ett tillägg till frivilligt kapitaltillskott (tilläggstillskott) för att uppnå en kostnadstäckning.

Inbetalda frivilliga kapitaltillskott och tilläggstillskott får inte användas till driftkostnadsdelen.

Efter frivilligt kapitaltillskott ska omräkning av andelstalen för kapitalkostnader ske. Frivilligt kapitaltillskott och omräkning av andelstalen för kapitalkostnader medför ingen förändring av insatserna och kräver inget stämmobeslut.

### **§ 7. Styrelse**

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

### **§ 8. Revisorer**

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

### **§ 9. Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

### **§ 10. Årsredovisning**

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

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

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justerare.
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
11. Val av styrelse.
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
13. Vid behov: val av valberedning
14. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar.

### **§ 12. Kallelse**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom brev med posten eller via e-post till samtliga medlemmar.

### § 13. Medlems röst

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen endast en röst.

En medlems rätt på 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 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 dessa får vara biträde eller ombud:

- en annan medlem
- medlemmens make
- registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn.

### § 14. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att såväl underhålla som att reparera lägenheten samt bekosta åtgärderna. Bostadsrättsinnehavaren ska teckna försäkring som omfattar bostadsrättsinnehavarens underhålls- och reparationsansvar som följer enligt lag och dessa stadgar

Bostadsrättsinnehavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme el, vatten, ventilation och anordningen för informationsöverföring.

Till lägenheten hör bland annat:

1. Icke bärande innerväggar
2. Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.
3. I badrum, duschrum, våtrum samt i WC:
  - Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt.
  - Fuktisolerande skikt
  - Inredning och belysningsarmaturer.
  - Vitvaror och sanitetsporstin
  - Klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås.
  - Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
  - Kranar och avstängningsventiler inklusive packningar.
  - Elektrisk handdukstork/golvvärme.
4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm och tätningslister.
5. Insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister lås och nycklar.

6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster.
7. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor samt målning. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
8. Målning av radiatorer och värmeledningar.
9. Ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
10. I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättsinnehavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:
  - Vitvaror
  - Kolfilterfläkt
  - Rensning av vattenlås
  - Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
  - Kranar och avstängningsventiler inklusive packningar
  - Köksfläkt med kolfilter
  - Byte av luftfilter i lägenhetens ventilationssystem enligt anvisning samt kolfilter.
11. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
12. Brandvarnare
13. Elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med.
14. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar i övrigt för samtliga anordningar och installationer som bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättsinnehavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan.

Om lägenheten är utrustad med balkong, uteplats eller terrass svarar bostadsrättsinnehavaren för renhållning och snöskottning.

För balkong svarar bostadsrättsinnehavaren för målning av insidan av balkongfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättsinnehavaren därutöver se till att avrinning av dagvatten inte hindras.

Bostadsinnehavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen ansvarar för enligt bestämmelser i dessa stadgar eller enligt lag.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom:

1. Eget vållande
2. Vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband

med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

### **§ 15. Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 14, är i väl underhållet och i gott skick.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll och reparation av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, förutsatt att bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningen och att dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallad stamledning)
2. Ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande vägg eller bärande vägg.
3. Radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.
4. Eventuellt ventilationssystem.
5. Ytterdörrar, brevlådor, staket och sophanteringsutrustning.

### **§ 16. Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Installation eller ändring i ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
3. Installation eller ändring av anordning för ventilation.
4. Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet.
5. Förändringar som påverkar värden av historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden annan väsentlig förändring av lägenheten. Byggnaden är uppförd på 1800-talet
6. Annan väsentlig förändring av lägenheterna.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor.

### **§ 17. Underhåll**

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

### **§ 18. Vinst eller förlust**

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

### **§ 19. Andrahandsupplåtelse**

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas

till viss tid och ska lämnas om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättsinnehavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till andrahandsupplåtelsen

### **§ 20. Upplösning**

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

### **§ 21. Övrigt**

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