

Stadgar för Brf Fanan

Antagna vid stämma den 23 november 2024 samt vid stämma den 18 januari 2025

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Fanan

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt, en medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§3

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

§4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Årsredovisningen ska även innehålla kassaflödesanalys samt de obligatoriska nyckeltal som numera krävs enligt lag.

§5

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas minst fyra veckor och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma. Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Andra meddelanden till medlemmar anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet.

§6

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмо-ordförandes val av protokollförare.
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Frågan om stämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorn.

10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
11. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
12. Val av revisor och revisorssuppleant.
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7

Vid föreningsstämma har varje bostadsrätt en röst. En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. 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 fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8

Styrelsen består av högst tolv och lägst 5 ledamöter med högst fem suppleanter. Styrelsen väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsens beslut fattas med enkel majoritet. Styrelsen är beslutsfattande om mer än hälften av styrelsens ledamöter är närvarande.

Alla hushåll har *rätt* till en röst i alla frågor, oavsett om de är med i styrelsen samt att styrelseledamöter har en *skyldighet* att rösta eller att meddela att de lägger ner sin röst.

Om en styrelseledamot flyttar innan nästa årsmöte kan en ny ledamot röstas in innan nästa ordinarie årsmöte per capsulam.

Föreningen tillåter per capsulam beslut mellan ordinarie möten.

§9

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning ska utses en revisor och en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Om revisor gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring till anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§10

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av 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 avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast sista vardagen före varje ny månads början. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, el, renhållning eller konsumtionsvatten beräknas efter förbrukning eller yta.

§11

Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan 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 lagen (162:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % prisbasbeloppet. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§12

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.

§13

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll och dispositionsfond. Avsättning till fonden ska ske enligt antagen underhållsplan enligt § 12. Det överskott som uppstår ska avsättas till dispositionsfonden.

§14

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både reparations- och underhållsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark om sådan ingår i upplåtelsen. Han 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 och badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar.
- lägenhetens ytter och inner dörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, el, 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 sådan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. Detta gäller i alla 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 omsorg och tillsyn han borde iakttagit. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ska ansvara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§15

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändra 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

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

§17

Föreningen förbjuder juridiska personer som medlemmar i föreningen.

§18

Ny lokalhyresgäst måste godkännas av föreningen. Föreningen ska kunna bestämma vilken sorts verksamhet lokalen skall inhysa.

§19

Vid köp av lägenhet måste den nya medlemmen/de nya medlemmarna i föreningen vara skriven på adressen och äga lägenheten till 100 %. Lägenheten får inte ägas av person som inte är skriven på lägenheten.

Övrigt:

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