**BF Högamöllans stadgar**

**utan personligt ansvar**

**§ 1 NAMN och ÄNDAMÅL**

Föreningens firma är Bostadsföreningen Högamöllan utan personligt ansvar.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Vång­karialyckan 2 med adress Gerlachsgatan 6 ‑ Högamölle­gatan 11, Malmö och där bereda bostäder åt sina medlem­mar.

**§ 2 MEDLEMSKAP**

Till medlem i föreningen kan antagas myndig, fysisk person, som. förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Har två personer förvärvat andel gemensamt kan båda antagas som medlemmar.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla

utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldig­

heter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fas­tigheteh.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt 'icke inskränkts gen­om vad som stadgats i § 17 nedan.

**§ 3 BESITTNINGSRÄTT**

Medlem erhåller besittningsrätt till lägenhet i föreningens fastighet och behåller denna rätt så länge medlemmen full­gör sina skyldigheter enligt stadgarna.

Varje medlem, som förvärvar andelsrätt i föreningen, skall som insats betala andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

**§ 4 ANDELSBEVIS**

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett med lägenhetens nummer samt lägenhetsinnehavarens namn betecknat an­delsbevis. Beviset skall även innehålla uppgift om andels­värde, andelstal, storlek och läge inom fastigheten samt till­hörande källar‑ och vindskontor. Därjämte erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

**§ 5 AVGIFTER TILL FÖRENINGEN**

Medlem, som erhållit besittningsrätt, är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelstal deltaga i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta, amortering samt årliga omkostnader för fastig­heten. Dock kan bränslekostnaderna fördelas efter lägen­heternas ytor.

Årsavgiften fastställes av föreningsstämman. Styrelsen äger dock rätt, att utan stämmans hörande besluta om en höjning av årsavgiften med 10%. Den skall erläggas månadsvis i förskott den sista helgfria dagen.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respit­tiden ej överskrida 15 dagar och skall den försumlige gott­göra föreningen med ränta enligt Räntelagen på obetalt belopp från förfallodag en till dess full betalning sker eller med belopp som styrelsen beslutar.

Skulle föreningen tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfå sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningens kostnader härför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid sjuk­domsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

**§ 6 UPPLÅTELSE**

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen, beräk­nad enligt § 3 ovan, uttaga ett belopp, motsvarande skillna­den mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

**§ 7 AVSÄTTNING TILL FONDER**

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar samt dispositionsfond.

Fond för yttre underhåll.

Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas att belopp, motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för för­eningens hus.

Det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall avsättas till dispositionsfonden om ej föreningsstäm­man annorlunda bestämmer.

**§ 8 STYRELSEN OCH DESS ÅLIGGANDEN.**

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Malmö.

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst lom ordinarie styrelseledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter väljs bland föreningens medlemmar på

ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie för­eningsstämma hållits följande räkenskapsår efter valet. Suppleant inkallas vid förfall för ordinarie ledamot.

Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlem­men.

Styrelsens ledamöter får endast väljas bland medlemmar, som bor i fastigheten.

Styrelsen är beslutsför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet.

Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare och övriga funktionärer.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvalt­ning av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall tillse att organisationen beträffande bokföringen och medelsför­valtningen även innefattar en tillfredsställande kontroll. Styrelsen avgör fråga om rnedlemskap. Genom styrelsens försorg skall föras en medlems‑ och lägenhetsförteckning. Förteckningen skall 'innehålla uppgifter om medlemmens namn, personnummer och hemvist, andelsvärde, andelstal, lägenhetens beteckning, belägenhet, storlek, övriga tillhö­rande utrymmen, samt uppgift om pantsättning och andra­handsuthyrning underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgift i förteckningen skall detta antecknas även dag för anteckning skall anges.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen skall årligen till den ordinarie föreningsstämman

avge skriftlig årsredovisning, som skall innehålla förvalt­ningsberättelse, balans‑ och resultaträkning samt budget för kommande räkenskapsår.

**§ 9 FIRMATECKNING**

Föreningens firma tecknas förutom av hela styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar, skall, för att vara giltiga, undertecknas med hela firman.

**§ 10 RÄKENSKAPSÅR OCH REVISION**

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen skall tillse att dessa föreligger färdiga för granskning av reviso­rerna före mars månads utgång.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av för­eningens angelägenheter granskas av två där till, för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet, utsedda revisorer. För revisorer­na utses minst en och högst två suppleanter för samma tid.

Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver före april månads utgång.

**§ 11 FÖRENINGSSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens med­lemmar varje år i Malmö före maj månads utgång.

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1 . Stämmans öppnande

2. Fastställande av dagordning

3. Val av ordförande för stämman

4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare

5. Val avtvå justeringsmän tillika rösträknare

6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst

7. Fastställande av röstlängd

8. Styrelsens årsredovisning

9. Revisorernas berättelse

10. Fastställande av resultat‑ och balansräkning 11. Beslut om resultatdisposition 12. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet 13. Arvoden åt styrelse och revisorer 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter 15. Val av två revisorer och suppleanter 16. Fastställande av årsavgifter 17. Övriga anmälda ärenden 18. Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstäm­ma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrel­sen i så god tid att ärendet hinner tas med i kallelsen.

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade påkallar det hos styrelsen.

På extrastämma skall, utöver ärenden enligt punkterna 1‑7 ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman bli­vit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om före­kommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma och tidigast fyra veckor före en stämma.

Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med brev per post eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Under minst en vecka före ordinarie stämma skall redovis­ningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna.

Över beslut, som fattas på stämma, skall föras protokoll, som justeras och senast inom tre veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

**§ 12 RÖSTRÄTT VID FÖRENINGSSTÄMMA**

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst.

Äger flera personer gemensamt en andel har de endast en röst gemensamt.

Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, barn, stadigvarande sammanboende eller annan medlem genom fullmakt.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem, som icke till fullo inbetalat förfallna avgifter, äger ej rösträtt vid stämma.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning och andra frågor den mening som biträdes av stäm­mans ordförande. Omröstning är öppen där ej annorlunda beslutas.

**§ 13  BESLUT SOM KRÄVER KVALIFICERAD MAJORITET**

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller änd­ring av stadgarna är ej giltigt med mindre alla röstberättiga­de medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas å två på varandra följande stämmor, därav minst en ordinarie och å den stämma, som sist hållits, biträtts av minst två tredje­delar av de röstande.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas, erfordras att minst tre fjärdedelar av röstande vid sista stämman biträder för­slaget.

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar inskränkes, erfordras att beslutet å sista stämman biträtts av samtliga röstande att utfå inbetalda insatser enligt Lagen om ekonomiska föreningar.

**§ 14** Medlem, som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen, äger rätt att överlåta sin andel till annan person, vars ansökan om medlemskap skall prövas av sty­relsen enligt § 2.

Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom i lägenhetsregistret.

**§ 15** Har andel övergått till ny innehavare, får denna ej besittningsrätt till lägenheten förrän han eller hon antagits till medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem, såvida icke överlåtelsen skett på exekutiv auktion. I sådant fall upphör den förra medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antages icke den, som inropat andelen vid exekutiv försälj­ningeller på offentlig auktion, till medlem, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

**§ 16** Har andelen förvärvats på exekutiv eller offentlig auk­tion utan att den, som ropat in andelen, antagits till medlem, äger förvärvaren icke annan rätt än den, som stadgas i lagen cm ekonomiska föreningar för medlem som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träff at s.

**§ 17** Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan skall göras senast sex månader efter med­lemmens död om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skal beviljas om icke lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu förelig­ger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antages icke sökanden till medlem, kan styrelsen upp­mana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtagas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap iakttages icke detta, förlorar dödsboet besitt­ningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om ej annan överenskommelse om överlåtelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

Avliden medlems dödsbo äger rätt att behålla besittnings­rätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap kan ske.

Dödsboets rösträtt får utövas av boutredningsman eller av dödsbodelägare, som erhållit fullmakt av övriga delägare.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äkten­skapsskillnad sin andel till andra maken, äger denne rätt att bli medlem, som sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

**§ 18 Rätt till uppsägning ur föreningen.**

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen. Uppsägningen skall ske skriftligen till styrelsen.

Medlem, som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter, som bestämts härom i Lagen om ekonomiska föreningar.

**§ 19 Medlems skyldigheter.**

Ansvaret för lägenhetens begagnande.

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttagaallt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastighet.

Medlem skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter som föreningsstämman beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn överallt vad som sålun­da åligger honom själv, iakttages även av dem, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räk­ning.

Medlem ansvarar för att hyresgäst lämnar tillträde till lägen­heten i enlighet med vad som bestämts i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter, som antagits av föreningsstämman.

**§ 20 A. Underhåll**

Medlem är skyldig att till det inre hålla lägenheten med till­hörande övriga utrymmen i gott skick och att medverka vid den årliga syn av lägenheten, som styrelsen äger rätt att förtaga.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; fast inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägen­heten; kakelugnar, glas och bågar i lägenhetens ytter‑ och innerfönster; lägenhetens ytter‑ och innerdörrar.

Föreningen svarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt för underhåll av alla stamledningar och för reparationer av radiatorer och radiatorventiler.

Medlem svarar för målning av stamledningar för vatten, värme, gas, elektricitet och ventilation och för målning, reparation och underhåll av anordningar från dessa stam­ledningar utöver vad som bestämts i föregående stycke.

Medlem svarar för reparation på grund av brand‑ eller vat­tenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada, som med­lem själv inte vållat, gäller vad nu sagts dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakt­taga.

B. Föreningens rätt till tillträde till lägenheten.

Föreningen äger rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete, som erfordras för fastigheten.

Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenhet för sådant ändamål, äger föreningen rätt att begära handräck­ning av vederbörlig myndighet.

C. Förbud mot ombyggnad.

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företaga vä­sentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Med väsentliga förändringar avses sådana förändringar som erfordrar byggnadslov.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om bygg­nadslov. Innan sådan ansökan inges till Byggnadsnämnden, skall styrelsens godkännande ha inhämtats.

Medlem som bryter mot detta förbud, skall, om så påfordras återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen de kostnader, som eventuellt kan drabba denna dels genom vitesföreläggande, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrym­me i av myndigheterna godkänt skick.

**§ 21 Uthyrning m.m.**

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas, om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt till­stånd.

**§ 22** Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd.

**§ 23 Uteslutning och förverkande av besittningsrätten**

Medlem kan av föreningsstämma uteslutas och besittnings­rätten till lägenheten förklaras förverkad:

1. Om medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen.

2. Om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens till­stånd i andra hand eller användes till annat ändamål än vartill den är avsedd.

3. Om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidlager om­byggnadsarbeten, för vilka byggnadslov erfordras.

4. Om medlem ' eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som stadgarna och ordningsregler­na skall iakttagas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.

Besittningsrätten är ej förverkad och uteslutning kan icke ske, om det som ligger medlemmen till last är av ringa bety­delse.

Uteslutning får ske endast om medlem underlåter att på till­sägelse utan dröjsmål vidtaga rättelse.

Medlem, som på grund av ovan angivna skäl förlorat besitt­ningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyl­dig att flytta så snart klandertiden enligt § 24 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

**§ 24 Om klander av uteslutning av medlem.**

Medlem som uteslutits ur föreningen, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det han delgavs beslutet.

Utesluts medlem, har föreningen rätt till ersättning för even­tuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlem från besittningsrätten t![[ lägenheten.

**§ 25 Om försäljning av andel.**

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, skall föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida icke föreningen och den uteslutna medlem­men kommer överens om annat.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

**§ 26 Om vinstutdelning.**

Skulle så stor vinst uppkomma något år, att ordinarie stäm­ma beslutar om vinstdelning, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelstal.

**§ 27 Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning.**

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar erhåller så stor del av uppkom­mit överskott som motsvarar medlemmens andelstal.

**§ 28 Kompletterande bestämmelser.**

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller lagen om ekonomiska föreningar med undantag för § cm skyldig­het att antaga medlem. l sådant hänseende gäller alltjämt lagen av den 22 juni 1911, § 10.

Stadgar antagna vid föreningsstämmor

den 8 och 16 juni 1988.

Bengt Karlström                   Stefan Danielsson

Charlotta Brunborn               Börje Dahlgren

Robert Persson