



## **STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MALMÖ – MORKULLAN, ORG. NR. 716407-0455**

### **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 bostadsrättslägenheter 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 bostadsrättslägenhet 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 i 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.

Årsavgift 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 ny månads början.

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obligatoriska 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 en påminnelseavgift samt i förekommande fall en inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.



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 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 för första gången.

För arbete vid övergång till 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 en annan av styrelsen utsedd person.

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om in-teckning 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.

Revisionsberättelsen ska lämnas till föreningens styrelse senast tre veckor före årsstämman.

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 FÖRENINGSTÄMMA**

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 stämмоordförandens 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 revisionsberättelse,
- 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 ledamöter 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 FÖRENINGSTÄMMA 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 två veckor före ordinarie föreningsstämma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post till de medlemmar som skriftligen godkänt e-post som kallelsemetod.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev, via e-post eller allmän kommunikationsplattform till de medlemmar som skriftligen godkänt elektronisk kommunikation som metod.

## **13 MEDGIVANDE FRÅN MEDLEM**

För att få lämna information enbart elektroniskt, såsom via e-post eller allmän kommunikationsplattform, krävs att styrelsen fått medlemmens medgivande. Medgivandet ska vara individuellt för varje medlem och lämnas till styrelsen i skriftlig form.

Styrelsen ska föra noggranna anteckningar om vilka medlemmar som accepterar och vilka som inte gör det. Dessa förteckningar ska hållas uppdaterade och hanteras enligt dataskyddsförordningen (GDPR – General Data Protection Regulation).

Den som samtyckt kan när som helst ta tillbaka godkännandet och återgå till att få information på papper.

## **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. 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 personalval påkallar slutna omröstning.

## **15 BOSTADSRÄTTHAVARENS 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. Bostadsrättshavaren 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) rummets 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 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 ansvara 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.

## **16 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.



## **17 UNDERHÅLL**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgifternas storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

## **18 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.

## **19 UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN**

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

## **20 ÖVRIGT**

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

---