allabrf.se

STADGAR
för
BOSTADSFÖRENINGEN AMIRALSGÅRDEN
u.p.a.

Antagna den 22 dec 1927
med ändringar den 13 juni 1935
och den 22 maj 1995.
och den 21 maj 2003.

allabrf.se

Föreningens firma, ändamål och räkenskapsår

1 §

Föreningens firma är Bostadsföreningen Amiralsgården u p a (utan personligt ansvar). Föreningens firma tecknas antingen av hela styrelsen eller av firmatecknare två i förening som utses av styrelsen.

2 §

Föreningens ändamål är att bereda välordnade och trivsamma bostäder åt medlemmarna med tryggad nyttjanderätt på obegränsad tid och att främja deras ekonomiska intressen genom att förvalta fastigheterna 7, 8 och 12 Andréelund i Malmö samt att idka därmed sammanhängande ekonomisk verksamhet.

3 §

Föreningens räkenskaper skall omfatta kalenderår.

allabrf.se

§4

Till medlem i föreningen kan antagas myndig fysisk person som råder över sig och sitt gods och i övrigt är känd för hederlig vandel.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten.

Styrelsen skall göra utredning över ansökan om medlemskap och meddela beslut inom rimlig tid från det att ansökan inkommit till styrelsen. Föreningen förbehåller sig rätten att fritt pröva varje ansökan om medlemskap.

21/5 2003

allabrf.se

5 §

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

6 §

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen enligt 36§. Uppsägningen skall ske skriftligen till styrelsen.

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

allabrf.se

Medlemsbok

7 §

Styrelsen utfärdar en medlemsbok för varje lägenhet, betecknad med lägenhetens litt nr, som överlämnas till lägenhetsinnehavaren.

Medlemsboken skall innehålla anteckningar om överlåtelser av lägenheten och medlems inträde/utträde, lägenhetens saldo i den inre reparationsfonden, gällande stadgar samt förteckning över bostadsföreningens lägenheter med respektive lägenhets andelsvärde.

Särskilda ordningsregler för föreningen utfärdas av styrelsen i separat häfte.

Vid avgång ur föreningen skall medlemsboken återställas till styrelsen.

Medlem som förlorar sin medlemsbok skall genast anmäla detta till styrelsen. Ägaren till den förlorade medlemsboken skall betala ersättning till föreningen för förkommen medlemsbok. Därefter utfärdar styrelsen en ny medlemsbok.

allabrf.se

Avgifter till föreningen

8 §

För varje lägenhet skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, för amorteringar, samt för avsättningar till inre och yttre reparationsfond.

Storleken på avsättningen till yttre reparationsfond skall bestämmas av styrelsen med hänsyn till planerat behov av underhåll och reparationer av föreningens fastigheter.

Årsavgifterna fördelas mellan medlemmarna efter varje lägenhets värde i förhållande till summan av alla lägenheternas värde, och erläggs med 1/12 i förskott för varje kalendermånad.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen på obetalt belopp från förfallodagen till dess full betalning sker eller med den särskilda förseningsavgift som styrelsen beslutat om.

Skulle föreningen tvingas vidtaga 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 laga förfall.

Alla inbetalningar skall göras till styrelsen som bestämmer tid och plats därför.

allabrf.se

Användning av årsvinst

9 §

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning, om ej ordinarie föreningsstämma annorlunda beslutar.

10 §

Skulle så stor vinst uppstå något år att ordinarie föreningsstämma beslutar om vinstutdelning, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna efter varje lägenhets värde i förhållande till summan av alla lägenheternas värde.

allabrf.se

Styrelse och revisorer

11 §

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse som har sitt säte i Malmö stad.

12 §

Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter (ordförande, vice ordförande, sekreterare, kassör och fastighetsförvaltare) samt två suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs av föreningens medlemmar vid ordinarie föreningsstämma. Ordförande utses varje år av ordinarie föreningsstämma. Av de övriga väljs första året två ordinarie ledamöter och en suppleant för en tid av två år. Andra året väljs två ordinarie ledamöter och en suppleant för en tid av två år.

13 §

Styrelseledamot (ordinarie och suppleant) väljs bland föreningens medlemmar. Valbar till styrelsen är även medlems äkta make, sambo eller närstående under förutsättning att vederbörande uppfyller kraven för medlemskap enligt 4§.

14 §

Styrelsen utser inom sig styrelsefunktionärer samt eventuella funktionärer utom styrelsen.

15 §

Styrelsen sammanträder på ordförandens kallelse. Styrelsen är beslutsför så snart tre av dess ledamöter är närvarande, dock skall dessa vara ense om beslutet.

Vid lika röstetal inom styrelsen gäller den mening som ordföranden biträder.

Vid styrelsesammanträdena fattade beslut och av funktionärerna utförda handlingar skall protokollföras.

16 §

Styrelsen åligger:
att föra föreningens talan,
att föra medlems- och lägenhetsförteckning,
att föra erforderliga uppgifter om pantsättning,
att föra uppgifter om upplåtelser i andra hand,

allabrf.se

att avge årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning,
att fastställa årsavgift och avgift för upplåtelse i andra hand,
att upprätta budget för kommande räkenskapsår,
att minst en månad före ordinarie föreningsstämma avlämna årsredovisningen till revisorerna,
att under minst en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmarna,
att utfärda bestämmelser för inre och yttre reparationsfond,
att utfärda ordningsföreskrifter för bostadsföreningen.

17 §

Den avgående styrelsen är skyldig att redovisa för den nya, så även avgående styrelseledamot för efterträdare inom viss funktion.

18 §

Styrelsen eller firmatecknare äger att i fråga om tvister eller juridiska angelägenheter rörande föreningen anlita sakkunnigt biträde.

19 §

Två revisorer samt minst en och högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

20 §

Revisorerna åligger:
att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning,
att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse,
att avge särskilt yttrande vari ansvarsfrihet för styrelsen tillstyrks eller avstyrks.

allabrf.se

Föreningsstämma och rösträtt

21 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året under april månad.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Kallelse till föreningsstämma skall skriftligen tillställas medlemmarna via brevinkasten. Medlem som inte bor inom fastigheterna skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress. I kallelsen skall tydligt anges de ärenden som skall förekomma på stämman. Andra meddelanden till föreningens medlemmar tillkännages vid de inom föreningen uppsatta namntavlorna eller via medlemmarnas brevinkast eller per post.

Kallelse till extra stämma skall utfärdas inom fjorton dagar från den dag då sådan begäran inkom till styrelsen.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra stämma.

22 §

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
b) Val av ordförande vid stämman.
c) Val av två justeringsmän, tillika rösträknare, som jämte ordföran-den skall justera protokollet.
d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
e) Fastställande av röstlängd.
f) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
g) Föredragning av revisorernas berättelse.
h) Fastställande av resultat- och balansräkning.
i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
j) Beslut angående resultatdisposition.
k) Fastställande av arvoden åt styrelse, revisorer och utom styrelsen antagna funktionärer.
l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
m) Val av revisorer och suppleanter.
n) Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen.

allabrf.se

Medlem kan genom skriftlig framställning hos styrelsen senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma få visst givet ärende som rör föreningens angelägenheter upptaget i kallelsen.

På extra stämma skall endast de ärenden förekomma för vilka stämman utlysts och som angivits i kallelsen till stämman.

23 §

Protokoll skall föras över beslut som fattas på stämma. Justerat protokoll skall senast inom tre veckor efter stämman vara tillgängligt hos styrelsen för medlemmarna.

24 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en lägenhet gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen eller medlems äkta make, sambo eller närstående som varaktigt bor i fastigheten. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt utöva rösträtt för mer än en annan röstberättigad.

Såsom stämmans beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

25 §

Ett beslut om försäljning, nedrivning eller ombyggnad av föreningens fastigheter eller om föreningens upplösning eller om ändring av dessa stadgar är giltigt, om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor, och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman biträtt beslutet.

allabrf.se

Medlems rättigheter och skyldigheter

26 §

Medlem är skyldig att på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick, samt att medverka vid den årliga syn av lägenheten som styrelsen äger rätt att företa.

Påvisas bristfälligheter skall dessa genast åtgärdas. Om så ej sker, och skador uppstår på fastigheten till följd av att bristfälligheten ej avhjälpts, blir medlem skadeståndsskyldig till föreningen med belopp motsvarande föreningens kostnader för att återställa fastigheten i gott skick.

Andra stycket äger tillämpning även om ett påpekande från styrelsen inte föreligger och om skada uppstått på fastigheten på grund av försummelse av underhåll av lägenheten som normalt kan förväntas av medlem eller som medlem bort inse vara nödvändigt.

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

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

Medlem svarar för målning av alla stamledningar till den del de befinner sig inom lägenheten, samt 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 eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som medlem själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om medlemmen brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Sjunde stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

27 §

Företrädare för bostadsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

allabrf.se

28 §

Medlem är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda Ordningsföreskrifter och övriga regler som föreningen eller dess styrelse meddelar. Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 26§ sjunde stycket.

Gods som medlemmen vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

29 §

Medlem får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten eller i fastigheten i övrigt utan tillstånd av styrelsen.

30 §

Medlem får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

31 §

Medlem får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

allabrf.se

Upplåtelse i andra hand

32 §

Medlem äger ej rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd.

Medlem, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, kan skriftligen ansöka om tillstånd att upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand.

Tillstånd enligt föregående stycke skall lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Upplåtelseavtalet skall granskas av styrelsen och genom dess underskrift godkännas.

Upplåtelse i andra hand skall begränsas till viss tid, maximalt ett år, och kan förenas med villkor.

Ny upplåtelse i andra hand kräver nytt tillstånd.

Medlem som upplåter sin lägenhet i andra hand skall betala en extra avgift till föreningen motsvarande en viss procent av årsavgiften. Denna procentsats beslutas årligen av styrelsen och får maximalt uppgå till 10% av årsavgiften.

Medlem som upplåter sin lägenhet i andra hand är skyldig att informera den som skall bebo lägenheten angående föreningens stadgar och ordningsföreskrifter. Medlem har dock hela tiden ansvar för lägenheten.

Då medlem i andra hand upplåter sin lägenhet till närstående familjemedlem, gäller ej vad som stadgas i tredje, fjärde och sjunde styckena.

allabrf.se

Utelutning och förverkande av nyttjanderätt

33 §

Medlem kan ur föreningen uteslutas och nyttjanderätten till lägenheten förklaras förverkad:

1. om medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen,
2. om medlem utan styrelsens tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om medlem eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbete för vilka byggnadslov erfordras,
4. om lägenheten används i strid med 30 eller 31§§,
5. om medlem eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 27§ och inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
6. om medlem eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
7. om medlem eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand bevisligen åsamkar föreningen mera väsentliga skador eller utgifter,
8. om medlem eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand vanvårdar lägenheten eller uppträder störande, eller åsidosätter något av vad som enligt 28§ skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en medlem,
9. om medlem inte fullgör annan honom åvilande skyldighet, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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

Uteslutning på grund av förhållanden som avses i första stycket 1-5 eller 7-9 får ske endast om medlem låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uteslutning på grund av förhållanden som avses i första stycket punkt 2 får inte heller ske om medlem efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Ingen kan med stöd av denna paragraf uteslutas, utan att beslutet biträtts av minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämma.

34 §

Medlem som uteslutits ur föreningen kan klandra beslutet, genom att väcka talan mot föreningen enligt gällande lag om skiljemän, inom en månad från det vederbörande delgavs beslutet.

allabrf.se

Utesluts medlem, har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlem från nyttjanderätten till lägenheten.

Medlem, som med stöd av 33§ förlorat nyttjanderätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att flytta så snart kalendertiden enligt första stycket gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

35 §

Avgången eller utesluten medlem är skyldig att, som full betalning för sitt i föreningen innestående andelskapital, åtnöjas med den betalning som i varje enskilt fall kan uppnås vid försäljning enligt gällande bestämmelser.

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, skall föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande nyttjanderätt på offentlig auktion, såvida inte föreningen och den uteslutne 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.

allabrf.se

Överlåtelse och övergång av andelsrätt

36 §

Medlem, som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen, äger rätt att överlåta sin andel till annan person vars ansökan om medlemskap skall prövas enligt 4§. Överlåtelse får dock ej ske tidigare än två år efter det att medlemskap beviljats, om inte särskilda skäl föreligger.
Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen antecknat detta i medlemsboken.

37 §

Har andel övergått till ny innehavare får denna ej nyttjanderätt 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 medlemmens skyldigheter vid auktionen.

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

38 §

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

39 §

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, är berättigad att inträda som medlem i föreningen om sökanden uppfyller villkoren i 4§, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta.

Sådan ansökan skall göras senast sex månader efter medlemmens död om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om icke laga kraft vunnen bodelning eller laga kraft vunnit testamente eller arvsskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller ansökan om anstånd inom sex månader, eller antags sökanden icke till medlem, kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtagas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttags icke detta, förlorar dödsboet nyttjanderätten till lägenheten, och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om ej annan överenskommelse om överlåtelse träffas. Föreningen äger rätt att

allabrf.se

av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

Avliden medlems dödsbo äger rätt att behålla nyttjanderätten till lägenheten tills 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 om sökanden uppfyller villkoren i 4§, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

allabrf.se

Övriga bestämmelser

40 §

Tvister mellan medlemmar, eller mellan medlemmar och styrelse, eller mellan styrelsemedlemmar skall avgöras enligt gällande lag om skiljemän.

41 §

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att varje medlem erhåller så stor del av uppkommet överskott som motsvarar lägenhetens värde i förhållande till summan av alla lägenheternas värde.

42 §

Där ej annorlunda bestäms i dessa stadgar, gäller lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma 1995-04-19 och extrastämma 1995-05-22.

Styrelseordförande
Patrik Sandgren

Styrelseledamot (Fast.förv.)
Niclas Mogensen