

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kråkan, Malmö kommun (716438-8550) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

VERKSAMHET

Bostadsrättsförening som är ett privatbostadsföretag ligger i Malmö på adressen Södra Skolgatan 41.
Säte: Skåne län. Malmö kommun.

Föreningens fastighet är byggd år 1907, totalombyggd 1980 och består av ett flerbostadshus med en yta av 1.283 kvm. Fastighetsbeteckningen är Kråkan 40.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne.

I nedanstående tabell specificeras lägenhetsfördelningen:

Antal

4st 2 rum och kök

4st 3 rum och kök

4st 4 rum och kök

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-18. Extra föreningsstämma 2016-09-26.

Föreningen har 15 medlemmar med bostadsrätt. Av föreningens tolv lägenheter är 1st lägenhet hyresrätt.

Styrelsen sammansättning under året fram t o m stämma

Petter Ek	Ordförande
Ingelöf Svensson	Kassör
Ulrika Rudnert	Sekreterare
Arberore Kacaniku	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 4 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare är styrelsen, två i förening.

Revisorer:

Till revisor valdes Mats Haglund och Jonathan Stahl

Till revisorssuppleanter valdes Thomas Pettersson och Filip Pierzynowski

Förvaltning

Styrelsen har vid förvaltningsarbetet biträttats av Förvaltnings AB Bostaden. Kameral förvaltare hos Bostaden har varit Susanne Möller.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- * Beslut togs vid den extra föreningsstämman att sälja hyreslägenheten efter renoverat badrum.
- * Beslut togs också att tagg-systemet skall utökas.
- * Termostaterna till radiatorerna har byts ut i hela fastigheten.(En lägenhet återstår fortfarande).

- * Gårdsdagen hölls 2016-06-11

Medlemsinformation

Av föreningens 11 medlemslägenheter har 1 lgh överlåtits under 2016.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	774	799	798	797	793
Resultat efter finansiella poster, tkr	282	314	68	320	271
Balansomslutning, tkr	5 198	4 831	4 546	4 517	4 236
Soliditet, %	74%	74%	72%	70%	68%

Förändringar i eget kapital	Insatser	Underh.fond	Bal.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 230 000	399 108	1 604 648	314 053
Resultatdisposition enl stämmobeslut		25 000	289 053	-314 053
Årets resultat				282 402
Belopp vid årets utgång	1 230 000	424 108	1 893 701	282 402

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 893 702
Årets resultat	282 402
Till stämmans förfogande	<u>2 176 104</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll överförs	25 000
Till balanserat resultat överförs	<u>2 151 104</u>
	2 176 104

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	301 273	301 273
Övriga rörelseintäkter		<u>473 123</u>	<u>497 347</u>
Summa rörelseintäkter		774 396	798 620
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-438 900	-426 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-46 020</u>	<u>-46 020</u>
Summa rörelsekostnader		-484 920	-472 342
Rörelseresultat		289 477	326 278
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		144	140
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-7 218	-12 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-7 074</u>	<u>-12 225</u>
Summa finansiella poster		-7 074	-12 225
Årets resultat		282 402	314 053

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	3 541 157	3 587 177
Summa materiella anläggningstillgångar		3 541 157	3 587 177
Summa anläggningstillgångar		3 541 157	3 587 177
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	4	23 611	48 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	120 608	8 679
Summa kortfristiga fordringar		144 219	56 907
Kassa och bank	6	1 512 291	1 186 484
Summa omsättningstillgångar		1 656 510	1 243 391
SUMMA TILLGÅNGAR		5 197 667	4 830 568

19

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgift		1 230 000	1 230 000
Fond för yttre underhåll		424 108	399 108
Summa bundet eget kapital		1 654 108	1 629 108
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 893 701	1 604 649
Årets resultat		282 402	314 053
Summa fritt eget kapital		2 176 103	1 918 702
Summa eget kapital		3 830 211	3 547 810
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 053 310	1 086 410
Summa långfristiga skulder		1 053 310	1 086 410
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kredinstitut	7	35 600	38 100
Övriga kortfristiga skulder(Deposition)		42 452	42 452
Leverantörsskulder		177 664	20 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	58 430	95 293
Summa kortfristiga skulder		314 146	196 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 197 667	4 830 568

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samtliga belopp redovisas, om inget annat anges, i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt 100-årig plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Ombyggnader

Avskrivning sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 5- 50 år som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 479 948

Noter

Not 1 Nettoomsättning	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter bostäder	301 273	301 273
Summa	301 273	301 273

Not 2 Drift - Fastighetskostnader	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Löpande underhåll/Reparationer	72 837	74 150
Uppvärmning	181 203	168 555
El	41 826	27 090
Vatten	24 315	40 725
Sophämtning	26 169	23 998
Förvaltningskostnader(redovisning)	13 132	13 132
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	43 756	42 116
Kabel-TV	18 332	17 948
Försäkring	10 475	11 110
Bankkostnader	535	544
Övrigt	6 320	6 954
Summa	438 900	426 322

Not 3 Byggnader och mark	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Föreningen äger fastigheten Kråkan 40 i Malmö kommun.		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 732 336	4 732 336
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	4 732 336	4 732 336
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 145 159	-1 099 139
Årets avskrivningar	-46 020	-46 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 191 179	-1 145 159
Utgående redovisat värde byggnader och mark	3 541 157	3 587 177

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 16 484 000 kr. Värdeår 1970

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	8 000 000	5 600 000	13 600 000
Lokaler	2 167 000	717 000	2 884 000
	10 167 000	6 317 000	16 484 000

Not 4 Övriga fordringar	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Skattefordran	21 176	45 937
Skattekonto	2 435	2 291
	23 611	48 228

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Com Hem	4 695	4 583
Bostaden	0	3 283
Renovering lgh	114 975	0
Hiss i Skåne	938	813
Summa	120 608	8 679

18
P

Not 6 Kassa och Bank	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Handelsbanken	1 512 291	1 186 484
Summa	1 512 291	1 186 484

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	Belopp
SEB Bolån	0,58	2017-06-28	755 200
SEB Bolån	1,13	2017-06-28	333 710
Summa			1 088 910

Avgår kortfristig del **35 600**


Varav långfristig del **1 053 310**

Beräknad amortering de närmaste 5 åren ä 35 600 tkr årligen.
Efter 5 år beräknas skulden till ca 875 tkr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Förskottsbetalda hyror	58 061	58 981
Upplupna räntekostnader	369	2 981
Eon	0	23 479
VA Syd	0	9 852
Summa	58 430	95 293


Not 9 Ställda säkerhet	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån	3 279 700	3 279 700

Malmö 2017-03-31



Petter Ek

Ordförande



Ulrika Rudnert

Sekreterare



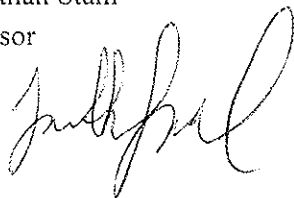
Ingelöf Svensson

Kassör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har lämnats 2017-05-17

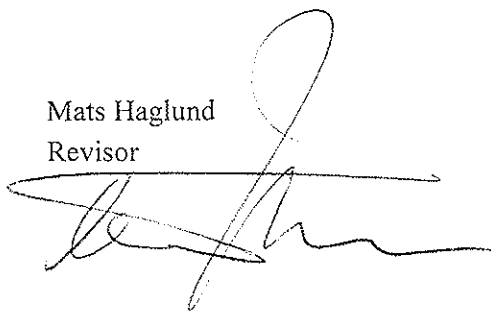
Jonathan Stahl

Revisor



Mats Haglund

Revisor



Till föreningsstämman i Brf Kråkan

Org nr 716438-8550

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kråkan för år 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av förenings resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 15/05/17

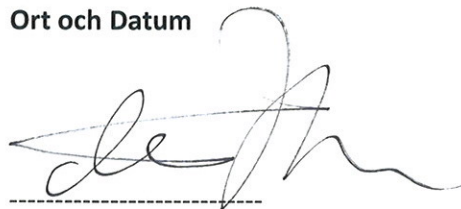
Ort och Datum



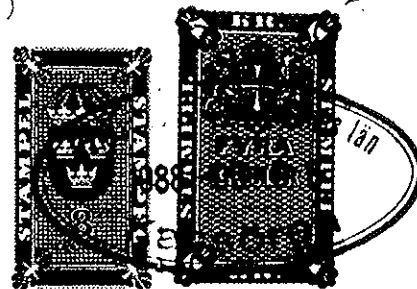
Jonathan Stahl
Revisor

Malmö 15 05 17

Ort och Datum



Mats Haglund
Revisorsuppleang



STADGAR

för Bostadsrättsföreningen **KRÅKAN** i Malmöhus.....län

Firma och ändamål

§ 1.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen
KRÅKAN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller bostadshyresgäst i fastighet som avses förvärfvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 6 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätt skall upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

§ 3.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 52 § bostadsrättslagen.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 6-11 nedan.

Uteslutning

§ 4.

Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt kan av styrelsen uteslutas ur föreningen.

Avgifter

§ 5.

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Övergång av bostadsrätt

§ 6.

Bostadsrättshavare äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer eller adress. Stärkt kopia av fångeshandlingen skall bifogas ansökan.

§ 7.

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 8.

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utän hinder för första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning. *genom godman.*

§ 9

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Om det kan antagas att förvärvaren för egen del ej skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagt nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

§ 10.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning. **Genom godman.**

§ 11.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt §§ 10, 12 eller 37 bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 12.

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader in avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 13

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av ytter-sidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller plats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelser av någon som hör till hans hushåll eller västar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Fjärde stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 14.

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver byggnadslov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om sådant.

§ 15.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet,

ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv även iakttas av dem för vilka han svarar enligt § 13 fjärde stycket.

§ 16.

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

§ 17.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i 30 § andra stycket bostadsrättslagen.

§ 18.

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

§ 19.

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

§ 20.

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 21.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1 om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,

2 om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3 om lägenheten används i strid med § 18 eller § 19,

4 om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten;

5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 15 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare;

6 om i strid med § 16 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt;

7 om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig

vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs; till sådan skyldighet räknas medlems ansvar för lån för vilken föreningen lämnat säkerhet enligt § 29 tredje stycket;

8 om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 22.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 21 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 21 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 23.

Är nyttjanderätten enligt § 21 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 24.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 21 första stycket 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 23. Sågs bostadsrättshavaren upp av annan i § 21 angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 25.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 21, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§ 26.

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Ledamot kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även

make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen. Därest den långivande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne utse en rapportör, vilken skall taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och yttrande i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Han äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträden ävensom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

§ 27.

Malmö

Styrelsen har sitt säte i

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 28.

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1. jan. - 31. dec. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorema avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 29.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlems lån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

§ 30.

Revisorema skall vara två jämte två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

§ 31.

Revisorema skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 15. april.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorema eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorema gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

§ 32.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före MAJ.....
..... månads utgång.

§ 33.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

§ 34.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast föreMARS..... månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§ 35.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande.
- 2 Godkännande av dagordning.
- 3 Val av ordförande vid stämman.
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
- 5 Val av två 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 ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13 Arvoden åt styrelsen och revisorerna.
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15 Val av revisorer och suppleanter.
- 16 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 34.
- 17 Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 3 A. De hyresgäster som deltar i föreningsstämman innan bostadsrätter blivit upplåtna och där biträder beslut enl. bostadsrättslagen § 60 A om förvärv av fastigheten för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt är skyldig att efter förvärvet teckna bostadsrätt.

Ovanstående stadgar har antagits vid

..... bildande..... föreningsstämman den 27 april 1988.

.....
Staffan Victorin

Staffan Victorin

Kallelse till föreningsstämman 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, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 37.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

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

Medlem får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Fonder

§ 38.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

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

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§ 39.

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

I allt varom ej här ovan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

.....
Gunilla Hedenby

Gunilla Hedenby