Stadgar för Bostadsrättsföreningen Flora 11 (org. nr. 769617-0468)

Antagna den 18 juni 2007. Reviderade på ordinarie föreningsstämma den **10 april 2018**.

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Flora 11.

§ 2 Föreningens säte

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

§ 3 Ändamål och verksamhet

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 en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 4 Medlemskap

Endast fysiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen och kvarstå som medlemmar. Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Sökande kan nekas inträde i föreningen om styrelsen bedömer att sökanden saknar förutsättningar att uppfylla sina ekonomiska eller ideella förpliktelser gentemot föreningen, har registrerade betalningsanmärkningar, eller på annat sätt och på objektiva grunder bedöms sakna förutsättningar att uppfylla föreningens krav i form av stadgar och ordningsregler. Om det kan antas att sökanden för egen del inte ska bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

I samband med ny medlems inträde i föreningen ska medlemmen informeras om att föreningen skickar skriftlig information elektroniskt, i regel genom e-post, till den adress medlemmen uppgett. Om medlemmen inom två veckor därefter inte motsätter sig detta anses han eller hon ha lämnat sitt samtycke till att få information skickad till sig elektroniskt.

§ 5 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Ändring av insats måste dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, ska täcka föreningens driftskostnader som vatten, el, fastighetsskatt, löpande underhåll, skötsel av fastigheten, amorteringar, avsättning till fonder etc. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som motsvarar ersättning för lägenhetens värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten ska beräknas efter förbrukning eller yta.

Årsavgiften ska betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Om årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Utebliven betalning av årsavgift eller upprepade förseningar med betalning kan resultera i uppsägning av nyttjanderätten till bostadsrätten.

§ 6 Övriga avgifter

Föreningen får ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen ta 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 2 % av prisbasbeloppet. Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för överlåtelseavgiften. Pantsättaren svarar för pantsättningsavgiften. Av bostadsrättshavare som fått tillstånd att upplåta sin lägenhet i andra hand får föreningen ta ut en avgift om högst 10 % av prisbasbeloppet per lägenhet och år. Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

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 består av lägst tre och högst åtta styrelseledamöter med lägst 2 och högst 6 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

§ 8 Revisor

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. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 9 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10 Kallelse till föreningsstämma m.m.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelse till ordinarie föreningsstämma samt extra föreningsstämma ska ske tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelsen ska ske i form av en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning i lägenhetens postfack, postbefordran eller via e-post. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas elektronsikt, företrädesvis via e-post.

En medlem som önskar få ett ärende behandlat på föreningsstämman ska, om inte styrelsen bestämmer annat, skriftligen meddela styrelsen detta senast en vecka före det att kallelse tidigast ska ske så att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§ 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Godkännande av röstlängden.
5. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
6. Fastställande av dagordningen.
7. Genomgång av styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen samt resultatdisposition.
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
10. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna för nästkommande år.
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
12. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
14. Val av valberedning.
15. Övriga ärenden som angivits i kallelsen eller som ska tas upp på föreningsstämman enligt lag eller föreningens stadgar.

§ 12 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 ha en skriftlig och daterad fullmakt som inte är äldre än 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, medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 13 Underhåll

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 regelbundet besiktiga föreningens egendom.

§ 14 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 § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 15 Bostadsrättshavarens 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. Hen är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken och fastigheten. Föreningen ansvarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar härvid:

- Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen som hör till lägenheten.
- Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. I fråga om ledningar för el svarar bostadsrättshavaren för sådana från lägenhetens proppskåp. Bostadsrättshavaren ansvarar även för målning av vattenburna radiatorer och stamledningar som är anslutna till fjärrvärmecentralen samt ledningar från stamledningar och radiatorer.
- Golvbrunnar och eldstäder.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar.
- Målning av fönstrens karmar, bågar på insidan och mellan fönstren samt för glas i fönster och dörrar.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet. Med "som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet" avses stamledningar för avlopp och vatten från vilka de enskilda lägenheternas ledningar för avlopp och vatten är anslutna. Vad avser elektriska ledningar avses ledningar från den gemensamma el-centralen till de enskilda lägenheternas proppskåp. Bostadsrättshavaren ansvarar således för underhåll/reparationer av samtliga ledningar för vatten, avlopp och el som finns i de enskilda lägenheterna fram till anslutningen till stamledningar.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong eller terrass ska bostadsrättshavaren ansvara för renhållning och snöskottning av dessa ytor.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller p.g.a. 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 i tillämpliga delar också 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 svara för om de avser åtgärder som behöver utföras i samband med underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Beslut om detta ska fattas av föreningsstämman.

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll och installationer etc.

§ 16 Försäkringsplikt

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

§ 17 Förändring i lägenhet, besiktning och tillsyn

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 till åtgärden om den inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Bostadsrättshavaren ansvarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls, att eventuella arbeten utförs fackmannamässigt samt för förändringarna i övrigt.

Föreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som erfordras. Bostadsrättshavaren ska dessförinnan meddelas om detta skriftligen eller genom att information anslås i fastigheten.

Om styrelsen bestämmer så ska sådana ingrepp, ändringar eller förändringar, innan slutligt godkännande ges, föregås av en obligatorisk besiktning av en besiktningsman utsedd av bostadsrättsföreningen genom styrelsen. Om ingrepp, ändringar eller förändringar inte godkänns av den utsedde besiktningsmannen äger styrelsen rätt att kräva att arbetet görs om på ett korrekt sätt av behörig person och dessutom besluta om ombesiktning därefter. Kostnaden för besiktningen, för närvarande 1 200 kr per tillfälle, ska betalas av bostadsrättshavaren.

Om styrelsen har orsak att misstänka att det utförts icke godkända ingrepp, ändringar eller förändringar i en lägenhet ska bostadsrättsföreningen genom styrelsen ha rätt att besluta om besiktning/tillsyn av lägenheten i detta avseende. Besiktningen ska utföras av en besiktningsman utsedd av bostadsrättsföreningen genom styrelsen och bekostas av bostadsrättshavaren.

§ 18 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen lämnar tillåtelse till detta. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 19 Upplösning av föreningen

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

§20 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt annan tillämplig lagstiftning.