

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## Josefina Park

### **FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

#### **1§**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Josefina Park.

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

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

### **MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

#### **2 §**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

#### **3 §**

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen, Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

#### **4 §**

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandling skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt det belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas skall även den anges.

#### **5 §**

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som, Ilar förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av. makar eller sådana sambor på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpat.

Styrelsen skall snarast, inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas som medlem i föreningen.

## **6 §**

Medlem får inte uteslutas, med vissa undantag för förverkande i 19-22 §§, eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

## **7 §**

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten. Efter ett år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

## **8 §**

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknade förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits i anmaningen får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning

## **9 §**

De lägenheter som vid föreningen bildande inte ingår i föreningen utan uthyres av denna skall vid uppsägning tillfalla föreningen för försäljning. En lägenhet som uthyres av föreningen kan inte tillfalla hyresgästens dödsbo.

## **10 §**

De lokaler som av föreningen uthyres till juridisk person skall vid uppsägning tillfalla föreningen för fortsatt uthyrning eller ombildning till bostadsrätt. Detsamma gäller om den juridiska personen upplöses genom konkurs eller liknande förfarande.

## **INSATS OCR AVGIFTER M.M.**

## **11 §**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen skall alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Föreningen har genom styrelsen rätt att ta ut en andrahandsupplåtelseavgift om maximalt 10% av ett prisbasbelopp per år av personer som under året avser att upplåta sin lägenhet i andra hand.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt för de i 46 § angivna avsättningarna.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och elektrisk ström, skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på do obetalda avgiften från förfallodagen till dess till betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordning om ersättning för inkassokostnader m.m.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **12 §**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara före lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten.
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas., el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar.
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, 'eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej-målning av yttersidor av dörrar och fönster till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation med anledning av vattenlednings- eller brandskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör 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 bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg eller tillsyn som han bort iaktta.

Bostadsrättshavaren skall för sin bostadsrätt inneha en under hela boendetiden gällande hem försäkring som täcker de skador som kan uppkomma i den egna bostadsrätten samt eventuella följdskador i de andra av husets befintliga bostäder eller i föreningens fastighet i övrigt. Detta gäller även för föreningens hyresgäster.

### **13 §**

Föreningsstämman kan i samband med gemensam sam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för. Detta gäller även för de lägenheter och lokaler som hyres av föreningen.

### **14 §**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändringar får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

### **15 §**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra-delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom

fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den 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. Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

#### **16 §**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

Ovanstående gäller även för de lägenheter och lokaler som hyres av föreningen.

#### **17 §**

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om skäl föreligger, och styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke begränsas till maximalt ett år i taget, varefter ny ansökan uppmanas. Bostadsrättsinnehavaren skall i den skriftliga ansökan till styrelsen ange skäl för upplåtelse, samt namn på den/de personer som lägenheten upplåts till. Vidare skall tiden för upplåtelse definieras. Bostadsrättsinnehavaren måste också informera sina hyresgäster om föreningens stadgar och ordningsregler. Bostadsrättsinnehavaren anmodas även att ange hur han/ hon är anträffbar undertiden lägenheten är upplåten i andra hand. I samband med andrahandsupplåtelse, har bostadsrättsföreningen genom styrelsen rätt att ta upp en avgift för andrahandsupplåtelse.

#### **18 §**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

#### **19 §**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte, fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller: därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfällig sexuella förbindelser mot ersättning..

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

För föreningens hyresgäster gäller de förverkandegrunder som följer av 12 kapitlet Jordabalken (1971: 1209).

#### **20 §**

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten. För föreningens hyresgäster gäller de regler som följer av 12 kapitlet Jordabalken (1971: 1209).

#### **21 §**

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada. Samma gäller för föreningens hyresgäster.

#### **22 §**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Samma gäller för föreningens hyresgäster.

### **STYRELSEN**

#### **23 §**

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas och företräds, förutom av styrelsen, på det sätt styrelsen bestämmer.

Ledamöterna i styrelsen får inte, förutom i särskilda fall, bytas ut samtidigt.

#### **24 §**

Det åligger styrelsen

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året, förvaltningsberättelse, samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året, resultaträkning, och för ställningen räkenskapsårets utgång, balansräkning
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen, redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelse av särskild betydelse samt,

- Att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisning och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

#### **25 §**

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

#### **26 §**

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut närför beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

#### **27 §**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämande bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

#### **28 §**

Styrelsen skall i enlighet med bostadslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Denna förteckning skall innehålla namn på medlemmar, vilken lägenhet det avser, ägandeförhållanden och tidpunkt för medlems in och utträde ur föreningen. Den som önskar har rätt att på begäran få ta del av medlemsuppgifterna i form av en aktuell utskrift.

### **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

#### **29 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

#### **30 §**

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna, vilka inte skall vara medlemmar, skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

#### **31 §**

Det åligger revisorn att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning.

#### **32 §**

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

#### **33 §**

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över vad revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

## FÖRENINGSTÄMMAN

### 34 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till ordinarie stämma och extrastämma får ske tidigast 6 veckor före och senast två veckor före stämmodag. Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen får, då skriftlig kallelse eller då andra skriftliga meddelanden krävs, använda elektroniska hjälpmedel såsom angives i lag, till exempel e-post. Ett undertecknat protokoll från föreningsstämman skall distribueras till alla föreningsmedlemmar senast 3 veckor efter stämman.

### 35 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

### 36 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst tre av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

### 37 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Eventuella övriga frågor, vilka angivits i kallelsen
- 19) Avslutande

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka Stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

### 38 §

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning i brevlådorna senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. Även föreningens hyresgäster skall kallas.

### **39 §**

I fråga om protokollets innehåll gäller

- a. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
- b. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
- c. om omröstning skett att resultatet skall anges i protokollet.

### **40 §**

Vid föreningsstämma har, varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag. Hyresgäster har inte rösträtt.

### **41 §**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen samt anhöriga enligt den legala arvsordningen i 2 kapitlet 1-4 §§ Ärvdabalken (1981:359) vara. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlems make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

### **42 §**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna röster eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Omröstning sker öppet om inte närvarande röstberättigad begär sluten omröstning. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt 9 kapitlet Bostadsrättslagen (1991:614).

### **43 §**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

### **44 §**

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## **MEDDELANDEN TILL MEDLEMARNA**

### **45 §**

Meddelanden delges genom utdelning. Detta gäller även för hyresgästerna.

## **FONDER**

### **46 §**

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 fastighetens taxeringsvärde.

Uppkommen vinst i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.



## **UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.**

### **47§**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande lägenheternas insatser. Om föreningen beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## **ÖVRIGT**

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 27 mars 2002.

Revision gällande: 11§, 17 §, 24§, 28 §, 29 §, 32 §, 33 §, 34 §, 37 § har beslutats vid föreningsstämma den 6 maj 2018 samt vid extrastämma den 20 maj 2018.