677500/17

20171221105644

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Stallet

Antagen den 7 september 2017

Organisationsnummer: 769606-7011

Registrerad hos Bolagsverket

Registrerades av Bolagsverket 2017-12-21

Innehållsförteckning

Föreningen **4**
Firma, ändamål och säte 4
Upplåtelsens omfattning m.m. 4
Definitioner 4
Medlemskap, upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt **4**
Medlemskap 4
Upplåtelse 5
Överlåtelse 5
Avgifter till föreningen **6**
Skyldigheter och rättigheter **6**
Bostadsrättshavarens ansvar 6
Bostadsrättshavarens rätt att göra förändringar 8
Föreningens rätt till tillträde av lägenheten 8
Förverkande av nyttjanderätten 8
Andrahandsuthyrning 9
Styrelsen och valberedning **10**
Allmänt 10
Ledamöter och suppleanter 10
Sammanträden 10
Firmateckning 11
Vissa beslut 11
Medlems- och lägenhetsförteckning 11
Styrelsens arvode 11
Valberedning 11
Föreningsstämma **12**
Ordinarie föreningsstämma 12
Extra föreningsstämma 13
Kallelse 13
Rösträtt och ombud 13
Beslut och omröstning 13
Räkenskaper och revision **14**
Räkenskapsår och årsredovisning 14
Revisorer 14

20171221056645

Fonder **14**

Övrigt **15**

Meddelande till medlemmarna 15

Upplösning och likvidation 15

Annan lagstiftning 15

Föreningen

Firma, ändamål och säte

1 §
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stallet.

2 §
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

3 §
Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö.

Upplåtelsens omfattning m.m.

4 §
Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och bostadsrättslagen[1].

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Definitioner

5 §
Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upptåtelsen.

En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap, upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt

Medlemskap

6 §
Medlemskap i föreningen kan beviljas en fysisk person som övertar en bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

[1] Se bostadsrättslagen (SFS 1991:614).

20171221105646

7 §
Föreningen har rätt att vägra medlemskap om det kan antas att förvärvaren inte själv ska bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätten får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sambor[2].

Upplåtelse

8 §
Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen. I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

9 §
Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en (1) månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Överlåtelse

10 §
När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätten ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer.

11 §
Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller ovan är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen.

12 §
En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt har överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

[2] För vad som avses med sambor, se sambolagen (2003:376).

Avgifter till föreningen

13 §
Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, i förekommande fall upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

14 §
Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad. Betalningen ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

15 §
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse och pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

16 §
Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavaren.

17 §
Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen[3] på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift och i förekommande fall inkassoavgift i enlighet med bestämmelserna härom.[4]

Skyldigheter och rättigheter

Bostadsrättshavarens ansvar

18 §
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Det avsedda ändamålet med en bostadsrättslägenhet i föreningen är permanentbostad för bostadsrättshavaren om inte annat angetts i upplåtelseavtalet.

---

[3] Se räntelagen (1975:635).
[4] Se lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m., samt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m.m.

20171221035647

19 §
Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Bostadsrättshavare 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.

20 §
Bostadsrättslagen[5] innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer med anledning av vattenlednings- eller brandskada.

21 §
Bostadsrättshavaren ansvarar för bland annat för

- egna installationer
- ytskikt samt 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; brandvarnare, eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster – dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster
- till lägenheten hörande mark

22 §
Bostadsrättshavaren ansvarar endast för renhållning och snöskottning av balkong, terrass eller uteplats som tillhör lägenheten.

23 §
Bostadsrättshavaren ska använda lägenheten och andra delar av fastigheten på ett sätt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt rätta sig efter de regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med kommunens riktlinjer för områdets stadsplanering, miljöskötsel och sophantering.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta även iakttas av personer som tillhör hushållet, är på besök, är inrymd i lägenheten eller utför arbete för dennes räkning.

24 §
Föremål som är eller skulle kunna misstänkas vara behäftad med ohyra får inte tas in i lägenheten.

[5] Se bostadsrättslagen (SFS 1991:614).

25 §
Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 19-24 §§ i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavarens rätt att göra förändringar

26 §
Bostadsrättshavaren får göra förändringar i lägenheten. Väsentliga förändringar får dock endast göras efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Styrelsen får bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Föreningens rätt till tillträde av lägenheten

27 §
Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

28 §
Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för.

29 §
När bostaden ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten vid lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

30 §
Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Förverkande av nyttjanderätten

31 §
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan, utöver vad som redan anges som skyldigheter i stadgarna, förverkas bland annat om[6]

1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2) lägenheten hyrs ut i andra hand utan samtycke från styrelsen[7],

[6] Se bostadsrättslagen (1991:614).
[7] Se avsnitt om Andrahandsuthyrning.

20171221055648

3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5) bostadsrättshavaren eller den som hyr lägenheten i andra hand, genom vårdlöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten och genom att dröja med att tala om det för styrelsen, bidrar till att det sprids i fastigheten,
6) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och kan visa giltig ursäkt för detta,
7) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 27-29 §§ och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
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 tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

32 §
Föreningen ska i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

33 §
Uppsägning av bostadslägenhet på grund av störningar i boendet enligt 31 § punkt 5 får inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

34 §
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

35 §
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att de brister som bostadsrättshavaren ansvarar för har blivit åtgärdade.

Andrahandsuthyrning

36 §
En bostadsrättshavare får hyra ut hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen har gett samtycke till uthyrningen.

Bostadsrättshavare som önskar hyra ut sin lägenhet i andra hand ska ansöka om samtycke till uthyrningen på det sätt som styrelsen bestämmer (Se bilaga för blankett Ansökan om samtycke till andrahandsuthyrning).

37 §
Styrelsen har rätt att av bostadsrättshavaren ta ut en avgift på ett tiondels basbelopp delat på tolv månader för uthyrning i andra hand. Avgiften betalas till bostadsrättsföreningen varje månad. Utebliven avgift ger styrelsen rätt att säga upp bostadsrättshavarens medlemskap och tvångsförsälja lägenheten.

38 §
Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Styrelsen och valberedning

Allmänt

39 §
Föreningens angelägenheter ska handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Ledamöter och suppleanter

40 §
Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst noll och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Styrelseledamöter och suppleanter kan väljas om.

41 §
Valbar är endast den som är medlem i föreningen eller är bosatt i föreningens fastighet. Även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen kan väljas.

42 §
Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Sammanträden

43 §
Ordföranden ska se till att sammanträden hålls när så behövs.

44 §
Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utser.

20171221056 49

Tid för sammanträdet, vilka som närvarat samt vilka beslut som fattats ska anges i protokollet. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

45 §
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. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut ska fattas gäller för beslutsförheten att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

Firmateckning

46 §
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Vissa beslut

47 §
Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande frånta föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte heller utan föreningsstämmans bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster.

Medlems- och lägenhetsförteckning

48 §
Styrelsen ska föra medlems- och lägenhetsförteckning. När en ny medlem har gått med i föreningen ska dennes uppgifter antecknas i förteckningen utan dröjsmål. Det samma gäller om en medlem meddelar ändringar. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur förteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Styrelsens arvode

49 §
Styrelsen kan ta ut ett arvode om det önskas. Arvodet ska i sådant fall bestämmas av föreningsstämman.

Valberedning

50 §
Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma

51 §
Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast den sista juni.

52 §
Medlem som önskar lämna förslag till stämman ska anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

53 §
På ordinarie föreningsstämma ska följande förekomma:

1) Öppnande
2) Godkännande av dagordningen
3) Val av stämmoordförande
4) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5) Val av två justerare tillika rösträknare
6) Fråga om stämman blivit 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
16) Val av valberedning
17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18) Avslutande

54 §
Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

20171221056 50

Extra föreningsstämma

55 §
Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

56 §
Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt 53 § 1-7 samt 18 ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

Kallelse

57 §
Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligen till samtliga medlemmar elektroniskt (via e-post) eller genom utdelning senast fyra veckor före ordinarie stämma och två veckor före extra stämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Rösträtt och ombud

58 §
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.

59 §
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt som gäller högst ett år från utfärdandet.

60 §
En medlem som inte har betalat sin insats eller avgift kan få sin rösträtt vid föreningsstämman förverkad. En medlem som har uteslutits ur föreningen förlorar sin rätt att lämna förslag eller motioner, även om medlemmen ännu inte avgått ur föreningen.

Beslut och omröstning

61 §
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet[8].

[8] Se 7 kap. 7 § bostadsrättslagen (1991:614).

62 §
Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Räkenskaper och revision

Räkenskapsår och årsredovisning

63 §
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

64 §
Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning till revisorerna.

Revisorer

65 §
Revisorer väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna ska vara minst en och högst två. Av revisorerna, vilka inte behöver vara medlemmar, ska minst en vara auktoriserad eller godkänd revisor.

66 §
Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

67 §
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorernas gjorde anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

68 §
Fram till den stämma som infaller närmast efter det att föreningen förvärvat fastighet behöver revisor inte vara auktoriserad eller godkänd.

Fonder

69 §
Inom föreningen ska följande fonder bildas:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

20171221056 51

Övrigt

Meddelande till medlemmarna

70 §
Meddelanden delges medlemmarna genom anslag i föreningens fastighet, genom e-post, via föreningens hemsida eller genom utdelning.

Upplösning och likvidation

71 §
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Annan lagstiftning

72 §
I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.

Undertecknade intygar att ovanstående stadgar antogs vid föreningsstämma den 15 juni 2017 samt vid extra stämma den 7 september 2017.

Malmö 171218
Ort och datum

Olov Marchal, Ordförande

Nathalie Lager, Ledamot