

# Stadgar för bostadsföreningen Hemfrid u. p. a. org. nr. 746000-1584

## Föreningens ändamål, firma och räkenskapsår.

§ 1 Föreningens firma ska vara bostadsföreningen Hemfrid u. p. a.

§ 2 Föreningens ändamål är att förvalta fastigheten nr. 9 i kvarter nr. 22 Öda i Rörstaden i Malmö stad.

§ 3 Föreningens syfte är att företrädesvis åt medlemmarna upplåta lägenheter för nyttjande med tryggad besittningsrätt för nyttjande utan begränsning i tiden.

§ 4 Föreningens firma tecknas av föreningens ordförande, kassör och sekreterare, två i förening. Alla handlingar, som för föreningen ingås, ska undertecknas å föreningens vägnar och dess firma, bostadsföreningen Hemfrid u. p. a., ska anges.

§ 5 Föreningens räkenskapsår ska omfatta kalenderår.

§ 6 Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö och ska bestå av fem ledamöter samt tre suppleanter som väljs av föreningens medlemmar vid ordinarie föreningsstämma för en tid av två år. Valbar är medlem samt medlems make, sambo eller myndig familjemedlem bosatt i föreningens fastighet. Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare.

§ 7 Styrelsen ska föra föreningens talan samt:

- noggrant vårda fastigheten
- fullgöra det uppdrag som föreningen i laga ordning bestämmer
- upprätta en budget för att kunna beräkna och fastställa årsavgiften
- årligen upprätta en underhållsplan samt långtidsbudget, och i budget avsätta medel till reservfond
- föra noggranna räkenskaper över föreningens verksamhet
- föra medlems- och lägenhetsförteckning
- handlägga och föra förteckning över pantsättning av lägenhet i föreningen
- vid varje kalenderår upprätta ett bokslut omfattande resultaträkning samt balansräkning
- sammanställa en förvaltningsberättelse
- väl förvara föreningens värdehandlingar, böcker och inventarier.

§ 8 Styrelsen sammanträder på kallelse av ordförande och är beslutsför då tre ledamöter är närvarande, om beslutet är enhälligt. Är fler ledamöter närvarande krävs inte enhälligt beslut. Suppleant kallas till styrelsens sammanträden men är beslutsför endast som ersättare av ledamot.

§ 9 Styrelsen får vid behov anlita sakkunnigt ombud.

§ 10 Avgående styrelsemedlem är skyldig att instruera sin efterträdare inom sin funktion.

§ 11 För granskning av föreningens räkenskapsår väljer föreningsstämman två revisorer jämte två suppleanter. Föreningsstämman beslutar om extern revisor ska anlitas och i så fall vem.

§ 12 Föreningen ska hålla ordinarie stämma en gång årligen, före juni månads utgång. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar enligt stadgans § 13. Kallelse ska utfärdas inom 14 dagar från den dag

då en sådan skriftlig begäran inkommit till föreningen.

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande av stämman.
2. Val av ordförande för stämman.
3. Val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängden.
5. Val av en eller två justerare.
6. Val av minst två rösträknare.
7. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
8. Fastställande av dagordning.
9. Fråga om närvarorätt vid stämman.
10. Genomgång av årsredovisningshandlingar.
11. Genomgång av revisionsberättelsen.
12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
13. Beslut om hur vinsten eller förlusten enligt balansräkningen ska disponeras.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar.
15. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna, revisorerna och valberedningen.
16. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning om högst tre personer.
19. Beslut om och eventuellt val av extern revisor.
20. Övriga ärenden som styrelsen föreslår eller medlem skriftligen anmält till styrelsen.
21. Avslutande av stämman.

§ 13 Vid stämman äger varje medlem en röst. Om flera medlemmar tillsammans innehar andel gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem är berättigad att genom fullmakt överlåta sin rösträtt på annan föreningsmedlem eller på myndig familjemedlem. Ingen får på grund av fullmakt utöva rösträtt för mer än en medlem. Förmyndare för omyndigs talan.

Medlem som har förfallna avgifter till föreningen, eller som uteslutits även om den ännu ej avgått, är ej berättigad att utöva rösträtt eller delta i förhandlingar rörande föreningens angelägenheter.

Vid lika röstetal äger mötesordförande utslagsröst. Vid slutna omröstning skiljer lotten vid olika förslag.

§ 14 Styrelsen kallar till föreningsstämman. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman, inklusive sådana ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar. Kallelsen ska tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman delas ut till postfack för respektive lägenhet. Medlemmar har rätt att skriftligen till styrelsen anmäla ärenden till föreningsstämman, dock senast den 15 mars eller den senare tidpunkt som styrelsen beslutar.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats i föreningens fastighet.

Föreningen får, då skriftlig kallelse eller information krävs enligt lag, använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

## **Medlemskap**

§ 15 Medlemskap kan vinnas av myndiga fysiska personer som övertar hel eller del i andel (andel är liktydigt med lägenhet) i föreningens fastighet. Inflyttning får först ske i lägenheten när förvärvaren antagits som medlem i föreningen. Styrelsen ska meddela beslut om medlemskap inom en månad. Styrelsen får vägra medlemskap i enlighet med de skäl som anges i *Lag om ekonomiska föreningar*. Avslås ansökan har sökanden rätt att vädja till föreningens ordinarie stämma. En överlåtelse är ogiltig om den överlåtits till någon som ej kan antas som medlem i föreningen.

§ 16 Vid en överlåtelse ska den utträdande medlemmen skriftligen avsäga sig sina rättigheter i föreningen och den tillträdande på liknande sätt förbinda sig att fullgöra alla den avgångnes skyldigheter mot föreningen. Överlåtelsen anses ske vid tillträdesdagen.

§ 17 Medlem kan uteslutas ur föreningen om den överträder dessa stadgar på ett sätt som orsakar föreningen betydande skada enligt § 24 likaså om medlem eller någon i dennes hushåll, eller dennes hyresgäst, bevisligen åsamkar föreningen skador eller utgifter i högre grad. Medlem utesluts genom beslut av stämman med 2/3-delars majoritet.

Har medlem uteslutits ur föreningen ska lägenheten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, medlemmen och kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som medlemmen svarar för blivit åtgärdade. Offentlig auktion skall hållas av god man som på föreningens begäran förordnas av Tingsrätten. Föreningen ska föreningen ur försäljningssumman endast få betalt för föreningens fordran på medlemmen.

§ 18 Medlem som uteslutits är skyldig att som full betalning för sitt i föreningens inestående andelskapital nöjas med den betalning som kan uppnås vid försäljning enligt bestämmelserna i § 17.

§ 19 Utträde ur föreningen kan endast erhållas från den dag, då ny medlem antagits i den utträdandes ställe, om styrelsen ej på grund av bestämmelser i dessa stadgar eller i gällande lag beslutar annorlunda.

## **Medlems ansvar**

§ 20 Medlemmen ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre samt tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Föreningen svarar i övrigt för fastighetens underhåll.

Medlemmen ansvarar för följande delar av lägenheten:

1. Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt i anslutning till våtutrymmen.
2. Inredning och utrustning, som 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, telefon- och tv-ledningar.

Underhåll för gemensamma anläggningar, såsom gas, vatten och avlopp bekostas av föreningen förutsatt att skador ej orsakats av medlem eller anhöriga, vilka i sådant fall är betalningspliktiga.

Medlem ansvarar för målning av vattenfyllda radiatorer (element) och stamledningar.

3. Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar, för målning av innersidan av ytterdörrar och ytterfönster.

4. Medlem är skyldig att hålla sin lägenhet invändigt i ordentligt skick samt ge tillträde för styrelsen att besiktiga lägenheten.

Medlem svarar för reparationer med anledning av brand- eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom medlemmens eget vållande, eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör dennes hushåll eller gästar denne eller av annan som medlemmen har inrymt i lägenheten, eller som utför arbete där för dennes räkning.

I fråga om brandskada som medlem inte själv har vållat gäller detta ansvar endast om medlemmen brustit i rimlig omsorg och tillsyn.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Är medlemmens lägenhet försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång ska medlemmen svara för renhållning och snöskottning.

Medlemmen svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare medlem, som reparationer, underhåll, installationer m.m.

§ 21 Lägenheten får ej utan styrelsens medgivande sammanslås eller styckas, ej heller användas för annat ändamål än boende.

Medlem får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- eller reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Väsentliga förändringar innefattar förändring som kräver bygglov, bygganmälan eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Medlem ansvarar för att erhålla erforderliga myndighetstillstånd.

§ 22 Medlem är skyldig att, när den använder lägenheten och andra delar av fastigheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Medlem ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Medlem ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som tillhör dennes hushåll eller gästar denne samt av andra som medlem inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för medlemmens räkning.

Föremål som medlemmen vet är eller kan misstänka vara behäftade med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 23 Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta ska läggas i lägenhetens brevinkast alternativt postfack eller anslås i trappuppgången.

Medlem är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om dennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om medlem ej lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det kan det begäras handräckning.

Föreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som medlemmen ska svara för om beslut har fattats på föreningsstämma och endast avser åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens fastighet, som berör medlemmens lägenhet.

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

§ 24 Nyttjanderätten till en medlems lägenhet är med begränsningar som nedan följer förverkad och föreningen således berättigad att säga upp medlemmen till avflyttning:

1. om medlem försummar att betala avgift eller överskrider erhållen respittid, och efter upprepade påminnelser inte fullgör sina fordringar,
2. om lägenheten används i strid med § 22 eller § 23,
3. om medlem eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till ohyra i lägenheten eller om medlemmen genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
4. om medlem inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 20 och inte kan visa giltigt skäl för detta,
5. om medlem inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller där till en icke oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

### **Andelskapital och årsavgift**

§ 25 Lägenhetens andelstal motsvarar respektive lägenhets area i förhållande till den totala lägenhetsarean. Lägenheternas area och andelstal redovisas i stadgans bilaga A.

Respektive andels (lägenhets) värde är fastighetens taxeringsvärde plus likvida medel minus lån, fördelat enligt andelstalet i bilaga A.

§ 26 Årsavgiften från alla andelar ska vara så stor att den täcker föreningens alla kostnader för ränta och amortering för upptagna lån, utgifter för underhåll, skatter, försäkringar, avsättningar till reserv- och reparationsfonderna samt för andra av föreningen beslutade avgifter. Årsavgiften fördelas på respektive lägenhets enligt andelstalet i bifogad tabell A. Föreningen kan därutöver besluta om avgifter beräknade per lägenhet om så erfordras.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott. Om inte avgifterna betalas i rätt tid kan förseningsavgift jämte dröjsmålsränta enligt räntelagen utgå.

Försummar medlem att betala avgift eller överskrider erhållen respittid ska denne göras uppmärksam på sin skyldighet.

Medlem har oavbruten nyttjanderätt till lägenheten så länge denne fullgör inbetalningarna.

§ 27 Upplöses föreningen ska behållningen fördelas till medlemmarna enligt respektive andels andelstal i bifogad tabell A.

## **Allmänna bestämmelser**

§ 27 Medlem får genomföra reparationer eller utföra andra arbeten i gemensamma utrymmen, dock endast med styrelsens medgivande.

§ 28 Vill medlem ej själv bo i sin lägenhet äger denne rätt att uthyra densamma, dock endast till person som enligt § 15 kan vinna medlemskap i föreningen. Hyresavtal ska i sådant fall granskas och godkännas av styrelsen. Styrelsen kan avslå en uthyrning om innehavaren inte har för avsikt att åter nyttja lägenheten för eget boende.

§ 29 Föreningens fastighet eller andra tillgångar får ej för enskild medlems skuld tagas i mät. Försättes medlem i konkurs ska dennes tillgångar i föreningen endast beräknas till de belopp som de vid försäljning enligt bestämmelserna i § 17 och § 18 betingar.

§ 30 Med stöd av lag om samäganderätt får medlem ej äga krav om fastighetens försäljning.

§ 31 Vad i dessa stadgar är sagt om medlem, ska även gälla för den som genom arv, giftorätt eller annat laga fång övertagit andel i föreningen.

§ 32 För försäljning, eller ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning samt för beslut om ändringar av dessa stadgar, fordras att beslut fattas vid två stämmor, varav en ordinarie, varav den sist hållna stämmans beslut biträts av minst tre fjärdedelar av de röstande.

§ 33 Om inget annat anges i dessa stadgar ska föreningen följa de lagar som gäller ekonomiska föreningar utan personligt ansvar.