

STADGAR
för
BOSTADSFÖRENINGEN HEMFRID
UTAN PERSONLIGT ANSVAR
(org nr 746000-1584)

Mariana Fring

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är BOSTADSFÖRENINGEN HEMFRID utan personligt ansvar.

§ 2

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Öda 9 i Malmö Stad samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden och med tryggad besittningsrätt.

FÖRENINGENS SÄTE

§ 3

Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö Stad, Skåne Län.

RÄKENSKAPSÅR OCH REDOVISNING

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Årsredovisningen består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

§ 5

Ordinarie föreningsstämma hålles varje år före juni månads utgång. Kallelsen, som utsändes av styrelsen, skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman. Kallelsen skall utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar i föreningen genom utdelning i brevinkastet i medlemmens lägenhet.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats i föreningens fastighet eller vid speciella tillfällen i trapphus.

EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA

§ 6

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade enligt § 8 nedan i föreningen. Kallelse skall utfärdas inom 14 dagar från den dag då sådan skriftlig begäran inkom till föreningens styrelse.

ÄRENDEN PÅ ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

§ 7

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
2. Godkännande av röstlängden.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordning.
6. Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt balansräkningen skall disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna, revisorerna och valberedningen.
10. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
11. Val av revisorer och revisorsuppleanter.
12. Val av valberedning på högst 3 personer.
13. Övriga ärenden som styrelsen beslutat eller medlem skriftligen anmält till styrelsen senast den 15 mars eller den senare tidpunkt som styrelsen beslutar ävensom övriga ärenden som skall tas upp på föreningsstämman enligt lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

MEDLEMS RÖST

§ 8

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar andel gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems röst vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, myndigt syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Föreningsstämmans beslut utgörs – med nedan angivna undantag – 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 fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas.

Medlem, som häftar för förfallna avgifter till föreningen, eller som uteslutits ehuru han ännu ej avgått, är ej berättigad att utöva rösträtt eller delta i förhandlingar rörande föreningens angelägenheter.

Beslut i nedanstående frågor är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen har förenat sig om beslutet. Beslut är även giltigt, om det fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar (2/3) av de röstande:

1. Försäljning, nedrivning eller väsentlig ombyggnad av föreningens fastighet.
2. Föreningens upplösning.
3. Ändring av föreningens stadgar.

STYRELSE

§ 9

Styrelsen består av fem ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen för högst 2 år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Valbar är endast medlem, make, sambo eller myndig familjemedlem bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening.

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 ordförande. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

Vid styrelsesammanträden skall föras protokoll som justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utsett.

Styrelsen skall bl. a.:

1. Föra föreningens talan.
2. Fullgöra det uppdrag som föreningsstämman beslutar.
3. Förvalta, underhålla och sköta föreningens fastighet.
4. Föra räkenskaper över föreningens verksamhet.
5. Beräkna och fastställa enskild medlems årsavgift enligt underlag angivet i § 14.
6. I förekommande fall fastställa upplåtelseavgift för t. ex. tillkommande yta i fastigheten.
7. Beräkna och meddela förmögenhetsvärdet för varje andel.
8. Föra medlems- och andelslägenhetsförteckning.
9. Handlägga och föra förteckning över pantsättning av andel i föreningen.
10. Förvara föreningens värdehandlingar, böcker och inventarier.
11. Instruera efterföljande ledamöter i deras göromål.

Vid tvister eller juridiska angelägenheter har styrelsen rätt att anlita juridiskt ombud.

REVISION

§ 10

Två revisorer skall väljas med högst två suppleanter. Revisorerna och suppleanterna väljs årligen för högst 2 år. Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorernas eventuellt gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka för föreningsstämman.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV ANDEL

§ 11

När en andel överlåtits till en ny innehavare, får förvärvaren flytta in i andelslägenheten först när denne antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av andel skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

§ 12

Medlemskap i föreningen kan beviljas myndig, fysisk person som övertar andel i föreningens hus. Den som har övertagit en andel får inte vägras medlemskap om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som medlem.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent kommer att bosätta sig i andelslägenheten har styrelsen rätt att vägra medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig om den överlåtits till någon som ej antagits som medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER

§ 13

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet. Beslut om fastställande av eventuella överlåtelse- och pantavgifter fattas av föreningsstämma.

Beslut om fastställande av insats för varje lägenhet och eventuell återbetalning av densamma fattas av föreningsstämma.

§ 14

Föreningens utgifter finansieras genom att andelshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften skall täcka kostnader för bl. a.:

1. Fastighetens driftskostnader.
2. Underhåll av föreningens tillgångar.
3. Ränta och amorteringar på lån.
4. Skatter.
5. Försäkringar.
6. Fonder.
7. Styrelsens administrativa utgifter och av föreningen bestämda arvoden.
8. Övriga av föreningsstämma eller styrelse beslutade utgiftsposter.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje ny månads början. Årsavgifterna fördelas på andelarna i förhållande till andelslägenheternas andelstal (bil. 1).

Om inte avgifterna betalas i rätt tid kan förseningsavgift jämte dröjesmålsränta enligt räntelagen utgå.

§ 15

I föreningen skall finnas följande fonder:

1. Reservfond till vilken årligen skall avsättas 10% av den årsvinst som eventuellt uppstår, dock ej mer än 10% på det redan avsatta beloppet.
2. Fond för yttre underhåll till vilken resterande årsvinst som eventuellt uppstår efter avsättning till reservfonden årligen skall avsättas.

UNDERHÅLL

§ 16

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att behövliga medel finns till förfogande för att trygga underhållet av föreningens fastighet. Styrelsen skall varje år besiktiga föreningens fastighet.

MEDLEMS ANSVAR M.M.

§ 17

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

Medlemmen svarar sålunda för lägenhetens:

1. Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt i anslutning till våtutrymmen.
2. Inredning och utrustning – såsom 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 eller svagströmsledningar. I fråga om vattenfyllda radiatorer ('element') och stamledningar svarar medlemmen dock endast för målning. I fråga om stamledningar för el svarar medlemmen endast från och med lägenhetens undercentral ('proppskåp').
3. Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar, för målning av innersidorna av ytterdörrar och ytterfönster, medlemmen svarar dock inte för målning på yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

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 hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som medlem inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om medlemmen brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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

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

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

Föreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som medlemmen skall 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.

§ 18

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 skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentliga förändringar räknas bl. a. förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Medlem svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhållits.

§ 19

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

medlem skall hålla noggran tillsyn över att detta också iakttas av den som tillhör 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 medlemmen vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftade med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 20

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 skall läggas i lägenhetens brevkast 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 hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om medlem ej lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan beslutas om handräckning.

§ 21

Medlem får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

§ 22

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

§ 23

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 dröjer med att betala insats utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmodat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om medlem dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka från förfallodagen,
2. om medlem utan behörigt samtycke eller tillstånd av styrelsen upplåtit lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 22 eller § 23,
4. 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 ohyrans sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om medlem, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 20 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en medlem,
6. om medlem inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 20 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om medlem inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del användes för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller 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.

§ 25

Uppsägning som avses i § 24 första stycket 2, 3 eller 5–7 får ske endast om medlemmen låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjesmål. I fråga om en lägenhet får uppsägning p.g.a. förhållanden som avses i § 24 första stycket 2 inte heller ske om medlemmen efter tillsägelse utan dröjesmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 26

Är nyttjanderätten förverkad p.g.a. förhållande som avses i § 24 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen har gjort bruk av sin rätt till uppsägning kan medlemmen därefter inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp medlemmen till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 24 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 24 första stycket 2 sagt till medlemmen att vidta rättelse.

§ 27

En medlem kan skiljas från lägenheten p.g.a. förhållanden som avses i § 24 första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp medlemmen till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet är avslutat på något sätt.

§ 28

Är nyttjanderätten enligt § 24 första stycket 1 förverkat p.g.a. dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp medlemmen till avflyttning, får denne p.g.a. dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att medlemmen visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän eller 14 vardagar från den dag då medlemmen sades upp.

Sågs medlemmen upp av någon annan i § 24 första stycket angiven orsak får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten åligger honom att flytta vidare.

Sågs medlem upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 24 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast om inte annat följer av ovannämnda bestämmelser i denna §.

§ 29

Om föreningen säger upp medlem till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

§ 30

Om medlem blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 24 skall 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.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 31

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till medlemmarnas andelstal enligt bil. 1.

ÖVRIGT

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma

17/ feb 2005



Bertil Wall



Suzanne Leth