

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Bersån i Limhamn

Antagna 2014-10-15 (ändrade 2018-03-11)

### § 1 Föreningsnamn

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bersån i Limhamn.

### § 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler 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.

Härutöver har föreningen till ändamål att verka för medlemmarnas intresse av service och komfort genom att förverkliga boendekonceptet Victoria Park. Victoria Park är ett boendekoncept med service, gemensamma utrymmen och anläggningar samt aktivitetsutbud. Gemenskapen mellan de boende är en viktig del av Victoria Park-konceptet.

Victoria Park-konceptet förverkligas genom att genom avtal ("Hyresavtalet") med Brf Paviljongen upplåta lokaler och mark på fastigheten Limhamn 150:385 ("Ytorna") till Victoria Park Service AB, 556728-8682, eller annat bolag som träder i detta bolags ställe ("Victoria Park-bolaget"), samt genom att vidmakthålla det samarbetsavtal ("Samarbetsavtal") och det serviceavtal ("Serviceavtalet") som Brf Bersån med flera ingått med Victoria Park-bolaget och verka för att föreningens medlemmar tar del av de tjänster som Victoria Park-bolaget erbjuder de boende i föreningen.

### § 3 Föreningens säte

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

### § 4 Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

Inträde i föreningen kan beviljas den person som genom skriftlig ansökan

1. kommer erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Styrelsen äger rätt att utan särskild motivering avslå medlemsansökan från juridisk person. Styrelsen äger dock inte rätt att vägra juridisk person som ingår i Victoria Park AB:s (org.nr 556695-0738) koncern inträde i föreningen.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till vägras medlemskap. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning utom i fall då en juridisk person enligt 6 kap. 1 andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem. Tre år efter ett sådant förvärv får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för den juridiska personens räkning. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller någon,

som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

## **§ 5 Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari — 31 december. Senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning, förvaltningsberättelse och tilläggsupplysningar.

## **§ 6 Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen skall utfärdas tidigast 6 veckor före och senast 2 veckor före föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Till medlemmar som uppgivit en e-postadress får kallelse dock ske per e-post, såvida det inte finns anledning att anta att e-postadressen är inaktuell eller inte fungerar. I den mån det inte strider mot lag får kallelse ske genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på motsvarande sätt, skickas ut som brev eller delges genom E-post, vars förutsättningar för tillämpning regleras i lag.

## **§ 7 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
3. Godkännande av röstlängden.
4. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman.
5. Godkännande av dagordningen.
6. Val av en eller två justeringsmän att jämte ordföranden justera protokollet.
7. Val av minst 2 rösträknare
8. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
11. Beslut hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
12. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelseledamöter revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
14. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
15. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
16. Beslut om antal revisorer och suppleanter.
17. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
18. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.

19. Val av valberedning.
20. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
21. Föreningsstämmans avslutande.

### **§ 8 Medlems röst och utomståendes närvaro**

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

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst 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 eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem skall ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

### **§ 9 Styrelse**

Styrelsen består av lägst 3 och högst 7 styrelseledamöter med högst 4 styrelsesuppleanter. Av dessa har Victoria Park-bolaget rätt att utse en ordinarie ledamot och högst en suppleant så länge föreningen är part i Samarbetsavtalet. Övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman. Ledamöter och suppleanter väljs för högst 2 år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

### **§ 10 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.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse skall styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de skall behandlas.

### **§ 11 Insats och årsavgift**

För att ge medlemmarna möjlighet att välja att antingen betala en lägre årsavgift mot en större insats eller en lägre insats och en högre årsavgift sker insatsen för bostadsrätterna i föreningen genom en basinsats och en valfri extrainsats. Basinsatsen är kontantinsatsen för respektive lägenhet vid den första upplåtelsen. Extrainsatsen motsvarar respektive bostadsrätts andel av föreningens lån vid upplåtelsen, där andelen beräknas som bostadsrättens andelstal dividerat med summan av andelstalen för samtliga bostadsrätter för vilka en extrainsats gjorts eller ska göras.

Insats, årsavgifter och andelstal för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För varje lägenhet fastställs ett andelstal baserat på ett kapitalandelstal och ett driftsandelstal. Vid beräkning av kapitalandelstal ingår bruttoräntekostnader och amorteringar vilka belöper på lån som, vid tidpunkten för fastställande av andelstalet, har tagits upp för finansiering av uppförande av föreningens hus, minskat med föreningens ränteutgifter. Räntekostnader och amorteringar för lån som har tagits upp för drift, underhåll, ny-, om- eller tillbyggnader ingår inte.

Med bruttoräntekostnader avses räntor utan beaktande av eventuella statliga räntesubventioner.

Kapitalårsavgift erläggs inte av medlemmar som betalat extrainsats. Medlem som inte tidigare erlagt extrainsats kan hos styrelsen anmäla intresse för att få erlägga sådan insats och därigenom sänka sin årsavgift. Justering av andelstal baserad på erläggande av extrainsats sker en gång per år i samband med att föreningen upprättar årsredovisning. Intresseanmälan för erläggande av extrainsats skall göras till styrelsen senast den 30 november året innan justering önskas. Erläggande av extrainsats efter den initiala upplåtelsen medför att föreningen amorterar av sina lån. Om föreningen till följd av sådan amortering drabbas av kostnad för ränteersättning till bank skall medlemmen ersätta föreningen för denna kostnad. Kapitalandelstalet avvägs med hänsyn till varje bostadsrätts basinsats och extrainsats.

Driftsandelstalet fastställs som underlag för beräkningen av i driftsårsavgiften, dvs. den årsavgift som avses täcka föreningens övriga kostnader inklusive avsättning till fonder men exklusive avskrivningar och exklusive kostnaderna för de tjänster som Victoria Park-bolaget erbjuder enligt Serviceavtalet. Driftsandelstalet ligger till grund för varje bostadsrätts basinsats.

Gällande andelstal redovisas årligen i anslutning till föreningens verksamhetsberättelse. Räntekostnaderna för och amorteringar av nyupptagna lån som ej inkluderats vid fastställande av kapitalandelstalet fördelas enligt driftsandelstalet.

Driftsårsavgiften och i förekommande fall kapitalårsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Föreningen har även rätt till ersättning för påminnelse och inkasso enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Utöver årsavgift betalar medlemmarna även en serviceavgift ("Serviceavgiften") för den service som Victoria Park-bolaget erbjuder boende i föreningen. Serviceavgiften fastställs av Victoria Park-bolaget enligt de grunder som framgår av Serviceavtalet och betalas enligt instruktion från Victoria Park-bolaget antingen till föreningen eller till Victoria Park-bolaget. För varje lägenhet utgår en serviceavgift per boende som fyllt 15 år. Om en lägenhet saknar boende utgår en (1) st. Serviceavgift. Medlem ansvarar för betalningen av andra i lägenheten boendes Serviceavgifter, vilka inte är medlemmar i föreningen. Som boende i en lägenhet betraktas personer som är folkbokförda i lägenheten samt personer som är bosatta i lägenheten utan att vara folkbokförda där. Serviceavgiften erlägges månadsvis i förskott, samtidigt med årsavgiften. Serviceavgiften är indexerad och kan således öka. Serviceavgiften kan även öka om Victoria Park-bolaget utökar serviceutbudet. För boendes gäster tar Victoria Park-bolaget ut avgifter i annan ordning. Som gäster till boende befärdas personer som vistas i en lägenhet eller på Ytorna och utnyttjar gemensamma tjänster utan att vara folkbokförda eller annars bosatta i lägenheten.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

## **§ 12 Övriga avgifter**

Utöver insats och de avgifter som anges i §11 kan föreningen ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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 av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen ( 1962:381) om allmän försäkring. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

## **§ 13 Underhåll**

Styrelsen skall senast fem år efter färdigställandet av föreningens hus 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 varje år besiktiga föreningens egendom.

## **§ 14 Fonder**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §13.

## **§ 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.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken samt föreningens trivselregler och Victoria Park-bolagets regler för Ytorna. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren är ansvarig för skador och olägenheter som bostadsrättshavaren, övriga i hushållet eller gäster orsakar föreningen eller andra boende i föreningen. Detta gäller även skador och olägenheter som uppkommer på Ytorna.

### ***Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar***

A) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna beträffande:

1. fuktisolerande skikt i badrum och våtrum, ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa skikten på ett fackmässigt sätt
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten t.ex. köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin/torktumlare, sanitetsporcelain, el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. ledningar för avlopp och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
5. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
6. klämring runt golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
7. ventilationsaggregat, kylaggregat och ventilationsdon. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
8. lägenhetens fönster och dörrar med tillhörande beslag, handtag, gångjärn, lister, foder, karmar, tätninglistor samt lås inklusive nycklar och passerkort (bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrs och fönsters yttersidor). Ny ytterdörr och nya fönster skall motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning, ljuddämpning samt vad som föreskrivs i föreningens anvisningar.
9. glas i fönster och dörrar
10. målning av radiatorer och värmeledningar
11. lägenhetens gruppcentral och därifrån utgående elledningar, brytare, eluttag och fasta armaturer
12. anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/TV-, tele- och datacentral i lägenheten
13. Brandvarnare
14. egna installationer
15. till lägenheten hörande förråd
16. lägenhetens balkong, terrass, terrassavskiljare, trädäck eller uteplats inklusive inredning såsom markis och ev. inglasning. Bostadsrättshavaren svarar för renhållning, snöskottning, målning enligt bostadsrättsföreningens anvisningar samt merkostnader på grund av inglasning eller markiser vid föreningens reoveringar. Markis eller inglasning ska motsvara vad som föreskrivs i föreningens anvisningar,

#### ***Bostadsrättsföreningens underhålls- och reparationsansvar***

B) föreningen ansvarar för samt bekostar:

1. att föreningens egendom hålls i gott skick
2. de ventilationskanaler samt de ledningar för vatten, avlopp, elektricitet och informationsöverföring, som föreningen har försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet eller bara betjänar den aktuella lägenheten men inte är synliga i lägenheten
3. läckage på ledningar för värme samt radiatorer som föreningen har försett lägenheten med

***Har fuktskada uppstått på grund av bristande tätskikt och stommen fuktskadats fördelas ansvar och kostnader enligt följande:***

C) Bostadsrättshavaren ansvarar för och bekostar:

1. nedmontering av inredning såsom sanitetsporcelain, ledningar mm
2. borttagande av skadat ytskikt
3. fuktisolerande skikt i badrum och våtrum, ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa skikten på ett fackmässigt sätt
4. återmontering av inredning såsom sanitetsporcelain, ledningar m.m. enligt A3 ovan
5. skador i sin helhet på väggar som inte är bärande enligt A2 ovan

D) Bostadsrättsföreningen ansvarar för och bekostar:

1. avfuktning (fläkt- och energikostnad )
2. återställande av stomme. Byte av golvbrunn och/eller ledning, som föreningen försett lägenheten med om föreningen bedömer att det behövs enligt B 2

### ***Övrigt om skador och underhåll***

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar denne eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även 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 denne borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### ***Andrahandsuthyrning***

Upplåtelse av lägenhet i andra hand förutsätter godkännande av styrelsen. Styrelsen har rätt att avslå en ansökan om andrahandsupplåtelse eller att ställa villkor för godkännande, såsom att upplåtelsen bara får ske under viss tid.

### ***Bostadsrättshavares anmälningsskyldighet***

Bostadsrättshavare är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar enligt ovan.

Bostadsrättshavare är skyldig att utan dröjsmål till föreningen lämna uppgift om namn, födelseår och födelsemånad för alla som är, blir eller upphör att vara boende i bostadsrättshavarens lägenhet. Som boende betraktas personer som är folkbokförda i bostadsrättshavarens lägenhet samt personer som är bosatta i lägenheten utan att vara folkbokförda där.

### **§ 16 Förändring i lägenhet**

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 om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

### **§ 17 Särskilda regler för giltigt beslut**

Så länge föreningen är part i Samarbetsavtalet fordras för giltigheten av följande beslut godkännande av styrelsen för Victoria Park-bolaget.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom.
2. Beslut om ändring av §2, §4 andra stycket, §9, §1 I, §15 första stycket eller §17 i dessa stadgar
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person

För giltigheten i beslut om att ändra § 2 i dessa stadgar krävs dessutom att samtliga medlemmar som deltar i beslutet om ändring röstar för detsamma.

### **§ 18 Upplösning av föreningen**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser (basinsats och extrainsats).

### **§ 19 Övrigt**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.