



Registrerades av Bolagsverket
2021-06-10 07:13
R199834/21

STADGAR FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINDÖGA
769612-4630

ÄNDAMÅL OCH MEDLEMSKAP

1 § Föreningens firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vindöga.

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 kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

2 § Villkor för inflyttning

När en bostadsrätt har överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast efter att ha antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

3 § Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan av styrelsen beviljas fysisk eller juridisk person som

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

Den fysiska person som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent kommer att bosätta sig i bostadsrättslägenheten får föreningen vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Juridisk person får alltid vägras medlemskap. Styrelsen får endast, men måste inte, bevilja juridisk person medlemskap om den juridiska personens innehav av bostadsrätten inte påverkar grannar eller föreningen menligt i förhållande till om en medlemsberättigad privatperson hade innehaft bostadsrätten. Föreningens karaktär som upplåtare av bostadsrätter till privatpersoner för eget boende får inte heller rubbas.

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

INSATS OCH AVGIFTER

4 § Insats och avgifter

a) Allmänt om insatser och avgifter

För varje bostadsrätt i föreningen betalas *basinsats* och årsavgift, samt i förekommande fall

överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och upplåtelseavgift. För varje bostadsrätt kan även erläggas en valfri *tilläggsinsats*.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och upplåtelseavgift fastställs av styrelsen, i enlighet med och inom ramen för de bestämmelser som framgår i det följande. Ändring av basinsats skall alltid beslutas av föreningsstämman, i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Om inte avgift till föreningen betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

b) Årsavgift och dess fördelning

Ett andelstal (kapitaldel) fastställs som underlag för beräkningen av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses bruttoräntekostnader och amorteringar vilka belöper på lån som, vid tidpunkt för fastställelse av andelstalet, har tagits upp för finansiering av föreningens hus, eller i förekommande fall fastighet med tillbehör, minskat med föreningens ränteintäkter.

Andelstalet för kapitaldelen utgörs av bostadsrättens ursprungliga andelstal enligt den ekonomiska planen av den 31 augusti 2006 (ursprungligt andelstal). Förändring av andelstalet för kapitaldelen kan emellertid ske genom frivillig tilläggsinsats. Erläggande av tilläggsinsats kan endast ske när lånet taget av föreningen är amorteringsbart motsvarande tilläggsinsatsen, utan att amorteringen utlöser ränteskillnadsersättning eller annan extraavgift till långgivaren.

Andelstalet för kapitaldelen fastställs på nytt av styrelsen för varje bostadsrätt sedan någon eller några bostadsrättshavare har gjort tilläggsinsats, samt årligen inför varje nytt räkenskapsår, enligt följande formel:

$$\frac{A \times B}{C}$$

A = Bostadsrättens ursprungliga andelstal

B = Föreningens beräknade kapitalkostnad ifall alla i förhållande till det ursprungliga andelstalet hade gjort lika stora tilläggsinsatser som bostadsrättshavaren ifråga

C = Föreningens beräknade faktiska kapitalkostnad efter gjord tilläggsinsats

Räntekostnader och amorteringar för nyupptagna lån vilka ej har berörts vid fastställelse av andelstalet för kapitaldelen fördelas enligt det ursprungliga andelstalet.

Ett annat andelstal (driftdel) fastställs som underlag för beräkningen av i årsavgiften ingående övriga utgifter, avsättningar till fonder, minskat med övriga intäkter. Avskrivningar är ingen utgift och ingår därför inte i underlaget för beräkning av årsavgift. Andelstalet för driftdelen fastställs i förhållande till bostadsrättslägenhetens basinsats, yta och läge. Den del av driftdelen som finansierar taxebundna konsumtionsavgifter kan även fördelas enligt varje lägenhets förbrukning.

På grund av ökad förslitning på egendom som föreningen har underhållsansvaret för, aktiveringssvårigheter, ökad administration, mm, vilket typiskt sett är en följd av andrahandsupplåtelse, får styrelsen fastställa en särskild schablonbaserad förhöjning av

årsavgiften för den bostadsrättshavare som upplåter lägenheten i andra hand. Avgiftstillägget för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Gällande andelstal för kapitaldel och driftsdel, de förändringar som har skett under året och den del av amorteringen av föreningens lån som belöper på bostadsrätten ifråga sedan antagandet av dessa stadgar, skall redovisas årligen av styrelsen i anslutning till verksamhetsberättelsen.

Det samlade uttaget av årsavgift för täckande av föreningens utgifter fastställs av styrelsen. Årsavgiftens fördelning på varje bostadsrättslägenhet fastställs, såsom framgår ovan, enligt andelstalen och enligt bestämmelsen om förhöjd avgift vid andrahandsupplåtelse.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott.

c) Överlåtelseavgift

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % av det prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren av bostadsrätt.

d) Pantsättningsavgift

Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1 % av det prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

UNDERHÅLL, REPARATIONER, GOD ORDNING MM

5 § Underhåll och reparationer av lägenheten

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet, utom vad avser reparation av för flera lägenheter gemensamma ledningar (stamledningar) för avlopp, värme, ventilation, el och vatten som föreningen har försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll och reparationer 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, el och vatten till de delar dessa inte

är stamledningar;

- målning av radiatorer och stamledningar;

- golvbrunnar;

- svagströmsanläggningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral;

- ventilationsanordningar;

- dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning och annan behandling av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong och trädgård/uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare bostadsrättshavare, såsom förändringar, reparationer, underhåll, installationer, mm.

6 § Föreningens rätt att avhjälpa vid försummelse eller fara

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller om det finns risk för omfattande skador på annans egendom, har föreningen efter rättelseanmaning rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7 § Föreningens rätt till reparationsåtgärd

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.

8 § Bostadsrättshavarens rätt att företa förändringar

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas alltid förändringar som

- fordrar bygglov;

- påverkar eller kan påverka bärande konstruktion;

- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten;

- inglasning av balkong eller uteplats;

- uppsättning av parabol- och annan antennenordning;

- på annat sätt permanent påverkar byggnads utseende utanför bostadsrättslägenheten.

9 § Föreningens immateriella värden

Föreningens hus och lägenheter har en särpräglad, unik arkitektur och design, som innebär ett stort mervärde för föreningen. Husens utseende skall i största möjliga mån bevaras. Styrelsen är därför skyldig att iaktta stor återhållsamhet vad gäller såväl förändringar i föreningens egen regi som beviljande av tillstånd till förändringar företagna av bostadsrättshavare.

10 § God ordning och hänsyn

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid användning av lägenheten och andra delar av huset och gemensamma ytor iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick 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 det egna hushållet, är gäst, är inrymd i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är, eller med skäl kan misstänkas vara, behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättshavaren får ej utnyttja föreningens system och nätverk för datakommunikation i sådan omfattning att det begränsar annans möjlighet att nyttja olika tjänster.

11 § Föreningens rätt till tillträde

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 eller har rätt att utföra. Om 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.

12 § Underhållsplan

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för föreningens hus och anläggningar, samt löpande följa upp och vid behov justera planen.

NYTTJANDE I ÖVRIGT AV BOSTADSRÄTTSLÄGENHETEN

13 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får endast upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt godkännande. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt som styrelsen bestämmer ansöka om godkännande till upplåtelsen.

Bostadsrättshavare som nekats godkännande, eller kräver att få längre upplåtelse än vad styrelsen har medgivit, hänvisas till hyresnämnden för prövning.

I 4 § b) framgår att upplåtelse i andra hand kan medföra förhöjd årsavgift.

14 § Ändamål för nyttjandet

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

15 § Förverkande av bostadsrätten

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med

bostadsrättslagen förverkas bland annat om

- a) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift;
- b) lägenheten upplåts i andra hand utan tillstånd från föreningen eller hyresnämnden;
- c) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem;
- d) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda;
- e) bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten har upplåtits till i andra hand, uppsåtligt eller genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten, eller om nämnda person/er genom att inte underrätta styrelsen utan oskäligt dröjsmål om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset;
- f) bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten har upplåtits till i andra hand, inte iakttar sundhet, ordning och skick eller inte rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar;
- g) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när sådan skyldighet föreligger, och inte kan visa giltig ursäkt för detta;
- h) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs;
- i) om 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.

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

16 § Föreningens skyldighet att anmoda om rättelse

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 i rätt tid, kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

17 § Ersättning för skada

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

18 § Tvångsförsäljning

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 har blivit åtgärdade.

STYRELSEN

19 § Styrelsens sammansättning och firmateckning

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan väljas medlem som är bosatt eller driver näringsverksamhet i föreningens hus. Vidare kan även till styrelseledamot och suppleant väljas make/maka eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer efter behov.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, på det sätt som styrelsen bestämmer. Generell firmateckningsrätt får styrelsen dock inte delegera till annan än minst två ledamöter i förening.

20 § Protokoll

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

21 § Styrelsens beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ordinarie ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av samtliga ledamöter, varvid även frånvarande ledamöter medräknas, har röstat. Vid lika röstetal gäller som styrelsens beslut den mening som biträds av ordföranden.

22 § Begränsning av styrelsens behörighet

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom, byggnad eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnad av sådan egendom.

23 § Medlemsaktivering

Styrelsen skall verka för att aktivera föreningens medlemmar i skötseln av huset.

24 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen skall enligt bostadsrättslagen föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

25 § Räkenskaper och räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna årsredovisningshandlingarna till revisor.

26 § Antal revisorer och mandatperiod

Revisorerna skall vara minst en och högst två, med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs vid föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

27 § Revisionsberättelse

Revisorer skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

28 § Handlingars tillgänglighet

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor innan föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

29 § Tid för ordinarie föreningsstämma

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

30 § Medlems förslag till stämman

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

31 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som de önskar få behandlat vid stämman.

32 § Dagordning för ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

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

33 § Kallelse till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas vid stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning

eller genom postbefordran senast två veckor före föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

34 § Rösträtt vid stämman

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 har fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

35 § Röstning genom ombud och biträdes närvaro

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

36 § Majoritetskrav vid stämma

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller, vid lika röstetal, den mening som föreningsordföranden 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 fordras särskild majoritet enligt bostadsrättslagen samt enligt dessa stadgar.

37 § Valberedning

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

38 § Stämmoprotokoll

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMAR

39 § Meddelanden till medlemmar

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus, genom utdelning eller genom e-post. I 33 § framgår att kallelse till föreningsstämma skall ske på särskilt sätt.

Enligt bostadsrättslagen skall vissa meddelanden dock delges på visst sätt.

FONDER

40 § Fond för yttre underhåll

Föreningen skall inneha fond för yttre underhåll. Till fonden för yttre underhåll skall årligen

avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller det belopp som en underhållsplan anger.

STADGEÄNDRING

41 § Stadgeändring

Ändring av dessa stadgar sker i den ordning som framgår av bostadsrättslagen, med nedanstående tillägg.

Ändring som påverkar bostadsrättshavares rätt att efter att tilläggsinsats har skett för bostadsrätten ifråga erhålla lägre årsavgift enligt den ordning som föreskrivs i 4 §, får – utöver de krav som ställs i bostadsrättslagen för giltigt beslut – endast ske om samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen biträder densamma.

I bostadsrättslagen framgår att inskränkning av medlems rätt att få del av föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning kräver enhällighet bland de röstande vid en andra föreningsstämma. Rätten att vid föreningens upplösning få del av överskottet i enlighet med den ordning som föreskrivs i 42 § skall därtill kräva att samtliga bostadsrättshavare som omfattas av inskränkningen biträder förslaget.

UPPLÖSNING MM

42 § Upplösning och fördelning av tillgångar

Om föreningen upplöses, skall överskottet tillfalla bostadsrättshavarna i förhållande till summan av

- 1) det ursprungliga andelstalet enligt den ekonomiska planen av den 31 augusti 2006 multiplicerat med summan av samtliga bostadsrätters ursprungliga insatser enligt samma ekonomiska plan;
- 2) frivilliga tilläggsinsatser; samt
- 3) den del av amorteringen av föreningens lån som belöper på bostadsrättslägenheten ifråga, genom dess andelstal i årsavgiftens kapitaldel vid varje amorteringstidpunkt, som har skett sedan antagandet av dessa stadgar.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna enligt ovan.

Ovanstående stadgar har antagits genom likalydande beslut vid de ordinarie föreningsstämmorna den 24 maj 2016 och den 29 maj 2017.

Malmö, 2017-05-29

Ilan Sadé
Stämмоordförande

Mariana Mauritzon
Justerare

Gabriella Lindquist
Justerare