

SVENSTORP 3

STADGAR



Foto: Bengt Lönnson



Foto: Oliver Vujanic

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVENSTORP 3

Stadgar antagna genom stämmobeslut den 2024-01-29 och 2024-05-13.

Innehållsförteckning

Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3

1§ Firma, ändamål och säte	2
2§ Överlåtelse av bostadsrätt.....	2
3§ Medlemskapsprövning	2
4§ Insats och avgifter	2

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

5§ Bostadsrättshavarens ansvar.....	3
6§ Ansvar för ändringar och installationer	4
7§ Gemensamma ledningar	4
8§ Brand- och vattenledningsskador	4
9§ Ersättning för inträffad skada	4
10§ Felanmälan	4
11§ Övriga utrymmen	4
12§ Vanvård och försummelse.....	4
13§ Övriga anordningar.....	4
14§ Gemensam upprustning	5
15§ Förändring i lägenhet	5
16§ Ordning och Störningar m.m.	5
17§ Tillträdesrätt	5
18§ Bostadsrättens användning	5
19§ Andrahandsuthyrning	5
20§ Inneboende	6
21§ Förverkande	6
22§ Hinder för förverkande	6
23§ Ersättning för skada vid uppsägning.....	6
24§ Tvångsförsäljning.....	6

Styrelse

25§ Styrelsens sammansättning.....	6
26§ Konstituering	6

27§ Firmateckning	6
28§ Styrelsens protokoll	7
29§ Beslutsförhet och röstning.....	7
30§ Beslut i vissa frågor	7
31§ Lägenhetsförteckning	7

Räkenskap och revision

32§ Revision och räkenskapsår.....	7
33§ Revisor	7
34§ Revisionsberättelse.....	7
35§ Redovisningshandlingar	7

Föreningsstämma

36§ Föreningsstämma	7
37§ Motioner.....	7
38§ Extra föreningsstämma	7
39§ Dagordning	8
40§ Kallelse.....	8
41§ Rösträtt.....	8
42§ Ombud och biträde.....	9
43§ Röstning.....	9
44§ Stadgeändring.....	9
45§ Jäv	9
46§ Resultatdisposition	9
47§ Valberedning.....	9
48§ Stämmans Protokoll.....	9

Övrigt

49§ Meddelanden	10
50§ Framtida underhåll	10
51§ Vinst.....	10
52§ Upplösning och likvidation.....	10
53§ Tolkning	10

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVENSTORP 3

1§ FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3, 746 000–0636.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder 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.

2§ ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om bostadsrättshavaren har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska snarast möjligast från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3§ MEDLEMSKAPSPRÖVNING

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Om förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

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

4§ INSATS OCH AVGIFTER

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen

blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till ett belopp motsvarande högst 4,5 % av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgiften får uppgå till ett belopp motsvarande högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättshavaren uttas avgift för andrahandsuthyrning med belopp motsvarande högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andrahand.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte avgifterna eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§ BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavarens är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande

installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

1. ledningar för avlopp, värme, gas och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
2. till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens utsida mot trapphuset Motsvarande gäller för balkongdörr. För skada på ytterdörr eller balkongdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
3. icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
4. undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
5. lister, foder och stuckaturer
6. innerdörrar, säkerhetsgrindar
7. elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
8. golvvärme med samtliga ingående komponenter
9. ventiler till ventilationskanaler och ventilationskanaler till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet.
10. elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
11. installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
12. ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte.

13. brandvarnare
14. till fönster- och dörrglas och till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm eller på dörrglas genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

15. till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
16. inredning, belysningsarmaturer
17. vitvaror, sanitetsporlin
18. golvbrunn inklusive klämring
19. rensning av golvbrunn
20. tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
21. kranar och avstängningsventiler
22. ventilationsfläkt
23. elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

24. vitvaror
25. köksfläkt, ventilationsdon
26. disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
27. kranar och avstängningsventiler
28. rensning av vattenlås

6§ ANSVAR FÖR ÄNDRINGAR OCH INSTALLATIONER

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även förråd och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

7§ GEMENSAMMA LEDNINGAR

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en

lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

8§ BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADOR

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

9§ ERSÄTTNING FÖR INTRÄFFAD SKADA

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se 8§.

10§ FELANMÄLAN

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

11§ ÖVRIGA UTRYMMEN

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning. Samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

12§ VANVÅRD OCH FÖRSUMMELSE

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 6§ eller 15§, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

13§ ÖVRIGA ANORDNINGAR

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, infravärme, solceller

och laddningspunkt får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

14§ GEMENSAM UPPRUSTNING

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

15§ FÖRÄNDRING I LÄGENHET

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som t.ex. ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation utgör alltid väsentlig förändring.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

16§ ORDNING OCH STÖRNINGAR M.M.

Bostadsrättshavaren ska vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler. Vid användningen av lägenheten ska bostadsrättshavaren även se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Detta gäller även för förråd eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten. Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

17§ TILLTRÄDESRÄTT

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 enligt 14§ eller 18§.

Om bostadsrätten ska tvångsförsäljas 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.

18§ BOSTADSRÄTTENS ANVÄNDNING

Bostadsrättshavaren 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.

19§ ANDRAHANDSUTHYRNING

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor och avgift till föreningen enligt 4§.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och om föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

20§ INNEBOENDE

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

21§ FÖRVERKANDE

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala beslutade avgifter såsom årsavgift, avgift för överlåtelse, andrahandsupplåtelse m.m.
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedda för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
6. Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och giltigt skäl för detta inte kan visas
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
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.

10. Bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en förändring av lägenheten som anges i 15§.

22§ HINDER FÖR FÖRVERKANDE

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

23§ ERSÄTTNING FÖR SKADA VID UPPSÄGNING

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

24§ TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

STYRELSE

25§ STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för ett (1) eller två (2) år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock vid behov välja en ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

26§ KONSTITUERING

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

27§ FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

28§ STYRELSENS PROTOKOLL

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

29§ BESLUTSFÖRHET OCH RÖSTNING

Styrelsen är beslutför 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 ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

30§ BESLUT I VISSA FRÅGOR

Beslut som innebär väsentlig förändring av hus, mark eller annat tillhörande föreningens fastighet ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att en medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycka inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

31§ LÄGENHETSFÖRTECKNING

För föreningens registerhållning såsom lägenhetsförteckning, medlemsförteckning och övriga register gäller:

1. Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning.
2. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i gällande lagstiftning för personuppgifter.
3. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAP OCH REVISION

32§ REVISION OCH RÄKENSKAPSÅR

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

33§ REVISOR

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen – ska minst en vara auktoriserad eller godkänd.

34§ REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

35§ REDOVISNINGSHANDLINGAR

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

FÖRENINGSSTÄMMA

36§ FÖRENINGSSTÄMMA

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

37§ MOTIONER

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

38§ EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

39§ DAGORDNING

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas 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, samt i förekommande fall åt valberedning, för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

40§ KALLELSE

Styrelsen kallar till föreningsstämman. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska skickas med post genom postförsändelse, bud eller på motsvarande sätt till varje medlem vars postadress är känt för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär
 - a. att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b. att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
 - c. att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om en medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

41§ RÖSTRÄTT

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

42§ OMBUD OCH BITRÄDE

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud.

Ombudet ska visa upp en skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem,
- medlemmens make/maka eller sambo,
- föräldrar,
- syskon,
- myndigt barn,
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus, eller
- god man.

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

43§ RÖSTNING

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Blankröst är inte en angiven röst.

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. Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3
Org.nr: 746000 – 0636
Ribevägen 4
217 46 Malmö

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

44§ STADGEÄNDRING

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

45§ JÄV

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

46§ RESULTATDISPOSITION

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

47§ VALBEREDNING

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

48§ STÄMMANS PROTOKOLL

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet

Registrerades hos Bolagsverket
2024-08-01

2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman och förvaras på betryggande sätt.

ÖVRIGT

49§ MEDDELANDEN

Meddelanden anslås i föreningens hus, delges genom utdelning eller i digitalt format.

50§ FRAMTIDA UNDERHÅLL

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

51§ VINST

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

52§ UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

53§ TOLKNING

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet.