

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INNERSTADEN

## FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

### 1 §

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Innerstaden.

### 2 §

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

### 3 §

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

## MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

### 4 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

### 5 §

När en bostadsrätt överläts till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om inträde i föreningen och ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandens bevitnade namnunderskrift.

### 6 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandling skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt det belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas skall även den anges.

### 7 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den 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 skall bosätta sig i bostadslägenheten har föreningen rätt att 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 vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Styrelsen skall snarast, inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

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

#### 8 §

Medlem får inte uteslutas, med vissa undantag för förverkande, eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

### INSATS OCH AVGIFTER

#### 9 §

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats skall ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

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.

#### 10 §

Föreningen kan 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 tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

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

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

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordning om ersättning för inkassokostnader m.m..

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **11 §**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll 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, gas, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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 hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans 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 han borde ha iakttagit.

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

### **12 §**

Bostadsrättshavaren skall för sin bostadsrätt inneha en under hela boendetiden gällande hemförsäkring som täcker de skador som kan uppkomma i den egna bostadsrätten samt

eventuella följskador i de andra av husets befintliga bostäder eller i föreningens fastighet i övrigt.

#### 13 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

#### 14 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten 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 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 bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

#### 15 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När 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.

#### 16 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

#### 17 §

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

### FÖRENINGSSTÄMMAN

#### 18 §

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

#### 19 §

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

## 20 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst tre av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

## 21 §

På en ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. öppnande
2. godkännande av dagordningen
3. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängden
5. val av en eller två justeringsmän tillika rösträknare
6. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
7. fastställande av röstlängd
8. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
10. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
11. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
12. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
13. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
14. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
15. val av valberedning
16. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
17. eventuella övriga frågor, vilka angivits i kallelsen
18. avslutande

På extra stämma skall behandlas endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

## 22 §

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

Kallelsen skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

#### 23 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

#### 24 §

En medlems rätt vid föreningsstämma 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.

#### 25 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna röster eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Omröstning sker öppet om inte närvarande röstberättigad begär sluten omröstning. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt 9 kapitlet Bostadsrättslagen (1991:614).

#### 26 §

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

### **STYRELSEN**

#### 27 §

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas och företräds – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

Ledamöterna i styrelsen får inte, förutom i särskilda fall, bytas ut samtidigt.

## 28 §

Det åligger styrelsen

att 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,

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året, förvaltningsberättelse, samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året, resultaträkning, och för ställningen vid räkenskapsårets utgång, balansräkning,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse samt

att senast sex veckor före den stämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret.

## 29 §

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

## 30 §

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

## 31 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

## **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

## 32 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

## 33 §

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.

## 34 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse skall styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

35 §

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

**FONDER**

36 §

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan. De överskott som kan uppstå å föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

**UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.**

37 §


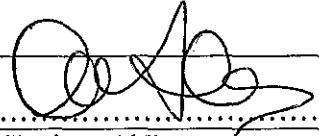
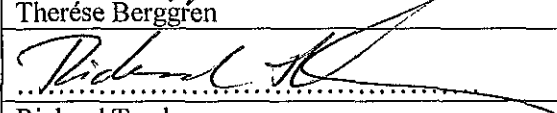
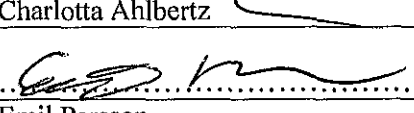
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Om föreningen beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

**ÖVRIGT**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Ovanstående stadgar har antagits vid konstituerande stämma den 24 april 2005 vilket undertecknade styrelseledamöter intygar.

	
Therése Berggren	Charlotta Ahlbertz
	
Richard Treslow	Emil Persson

Reviderad den 30 november 2017.